

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

**R.G.E. 69486/2019**

INTEGRAZIONE

alla Relazione di consulenza tecnica dell'esecuzione n. 1693/2009

G.E. Dott.ssa Anna Maria Soldi

Contro:

Promossa da: Trevi Finance S.p.A.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. CAMINITI UGO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA

**N.R. 69486/2019**

**G.E. Dott. Enrico CECERE**

***AUGUSTUS SPV S.R.L.***

contro



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Perizia.....	3
Descrizione .....	3
Bene n. 1 - 501 .....	7
Bene n. 2 - 503.....	20
Fabbricato n. 3 – parzialmente demolito.....	29
Fabbricato n. 4 – ufficio .....	32
Stima / Formazione lotti.....	39



## INCARICO

---

All'udienza del 26/01/2022, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PERIZIA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Roma (RM) - via Colliano 33, interno 1, piano T-1 identificato al foglio 1177 – part. 526 – sub. 501
- **Bene N° 2** - Abitazione ubicata a Roma (RM) - via Colliano 33, interno 2, piano T identificato al foglio 1177 – part. 526 – sub. 503

## DESCRIZIONE

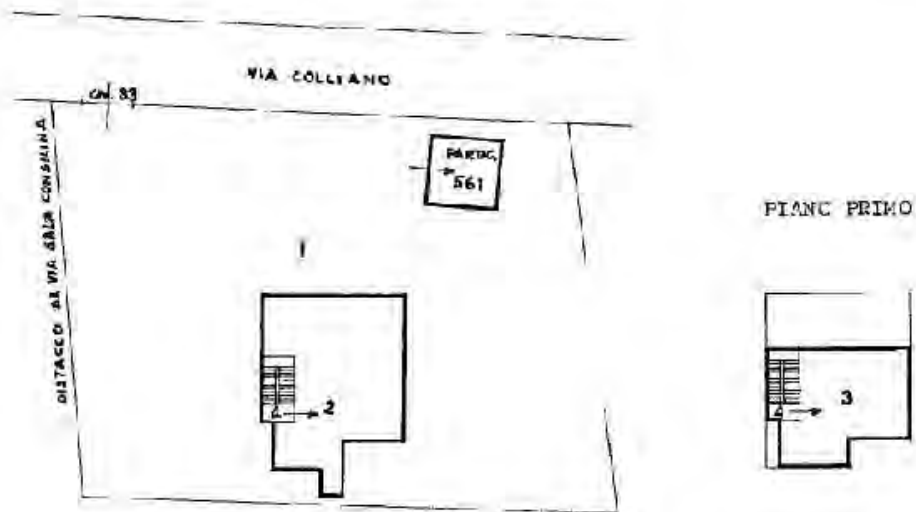
I beni in oggetto fanno parte di un lotto collocato nel quadrante sud della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Colle dei Pini. Le infrastrutture stradali che inquadrano la zona sono a nord ed est via Laurentina, che costituisce l'asse viario principale dell'area, a sud via Pontina e ad ovest via Trigoria. La zona è a bassa densità abitativa, a prevalente carattere residenziale ed agricolo, con carenza di servizi. A livello di infrastrutture della mobilità pubblica l'area è servita da linee di superficie Atac (linee 049, 073) mentre la linea della metropolitana più vicina si trova a circa 12 km (Fermata Laurentina – linea B).

I beni sono raggiungibile nei pressi della fine dell'area asfaltata di via Colliano, superato un cancello carrabile e pedonale, si accede all'area comune alle abitazioni adibita a giardino. Sono identificabili 3 volumi ed una costruzione parzialmente demolita (di cui è presente nella perizia precedente Determinazione Dirigenziale n. 1820 del 05/11/2011 e rilievi fotografici nell'allegato di riferimento).

Segue individuazione dei volumi e confronto con le planimetrie reperite:



PIANO TERRENO E CORTE ANNESSA



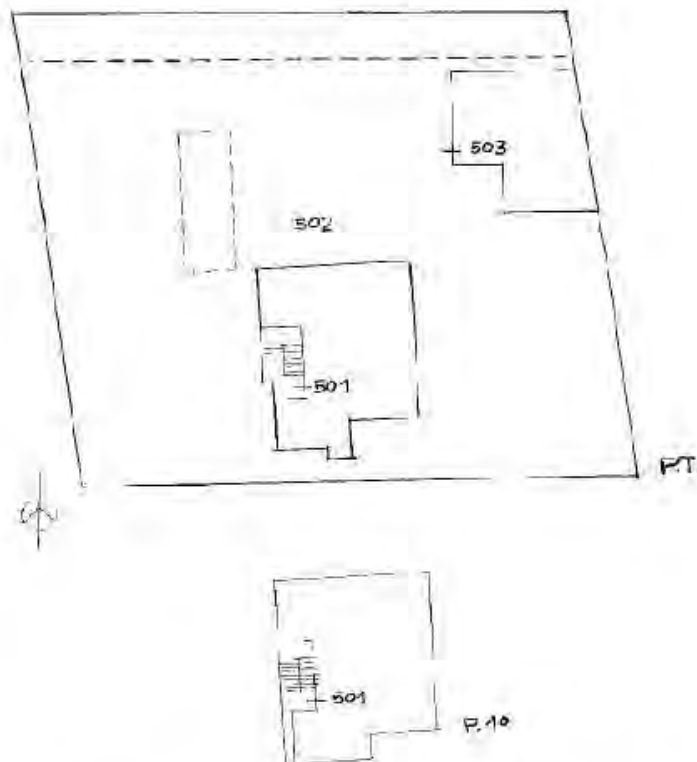
**Elaborato planimetrico 1** - Catasto fabbricati Foglio 1177 - Rif. T.M. n°52970/88

**Sub. 1:** Bene comune non censibile ai sub. 2-3 della part. 526 ed alla part. 561 (corte)

**Sub. 2:** Appartamento piano T **Sub. 3:** Appartamento piano 1

**Sub. 4:** Bene comune non censibile ai sub. 2-3 (vano scala)

**Part. 561:** Garage



**Elaborato planimetrico 2** - Catasto fabbricati Foglio 1177 - Part. 526

**Sub. 502:** Corte comune ai sub. 501 e 503

**Sub. 501:** Appartamento piano T e piano 1

**Sub. 503:** Appartamento piano T



**Topogram** - Catasto fabbricati Foglio 1177 - Part. 526



**Immagine satellitare**



È quindi funzionale alla perizia identificare gli immobili presenti all'interno del lotto:

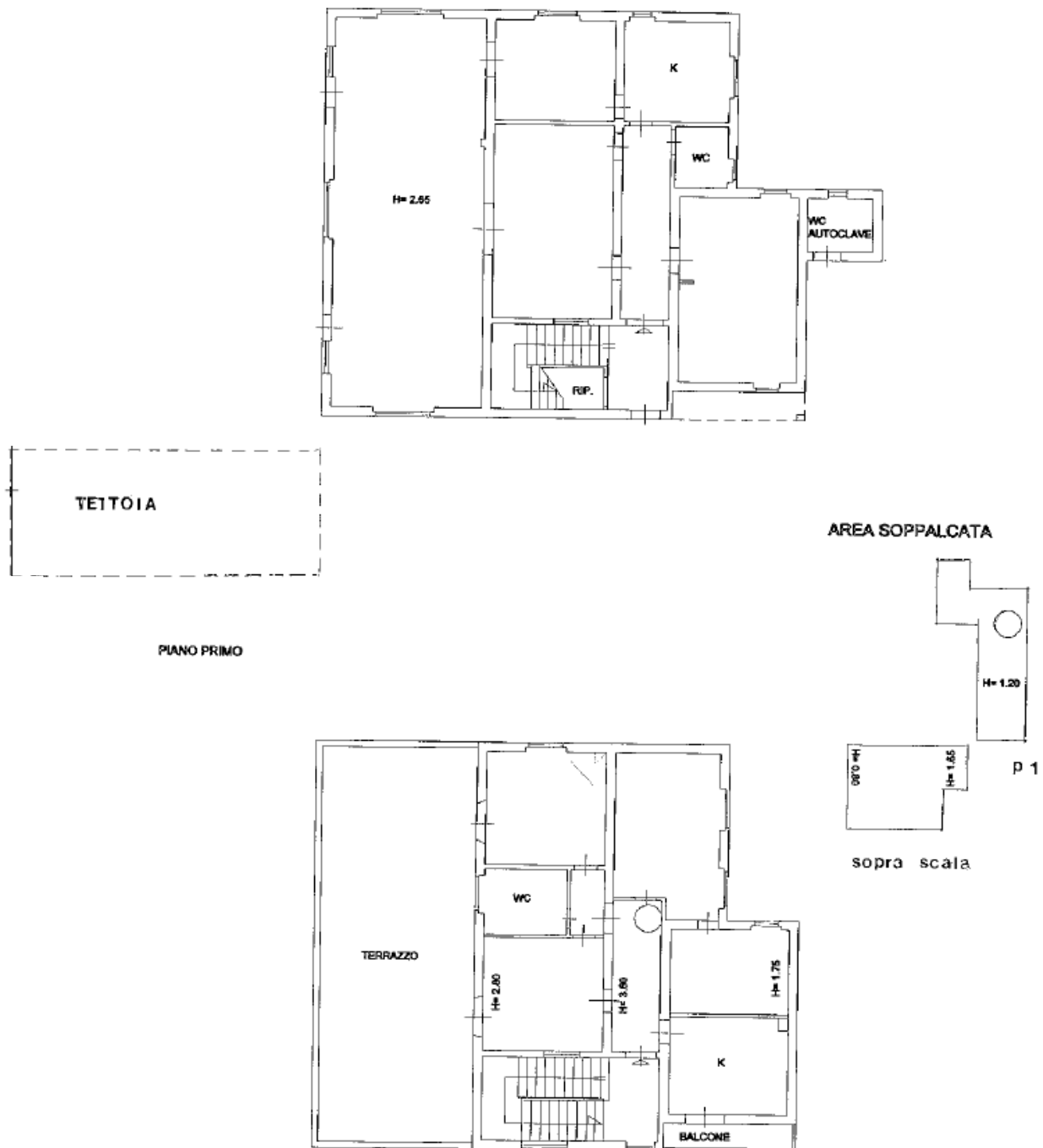
1. Bene n.1 – abitazione piano T-1, sub. 501;
2. Bene n.2 – abitazione piano T, sub. 503;
3. Fabbricato n. 3 – parzialmente demolito
4. Fabbricato n. 4 – ufficio

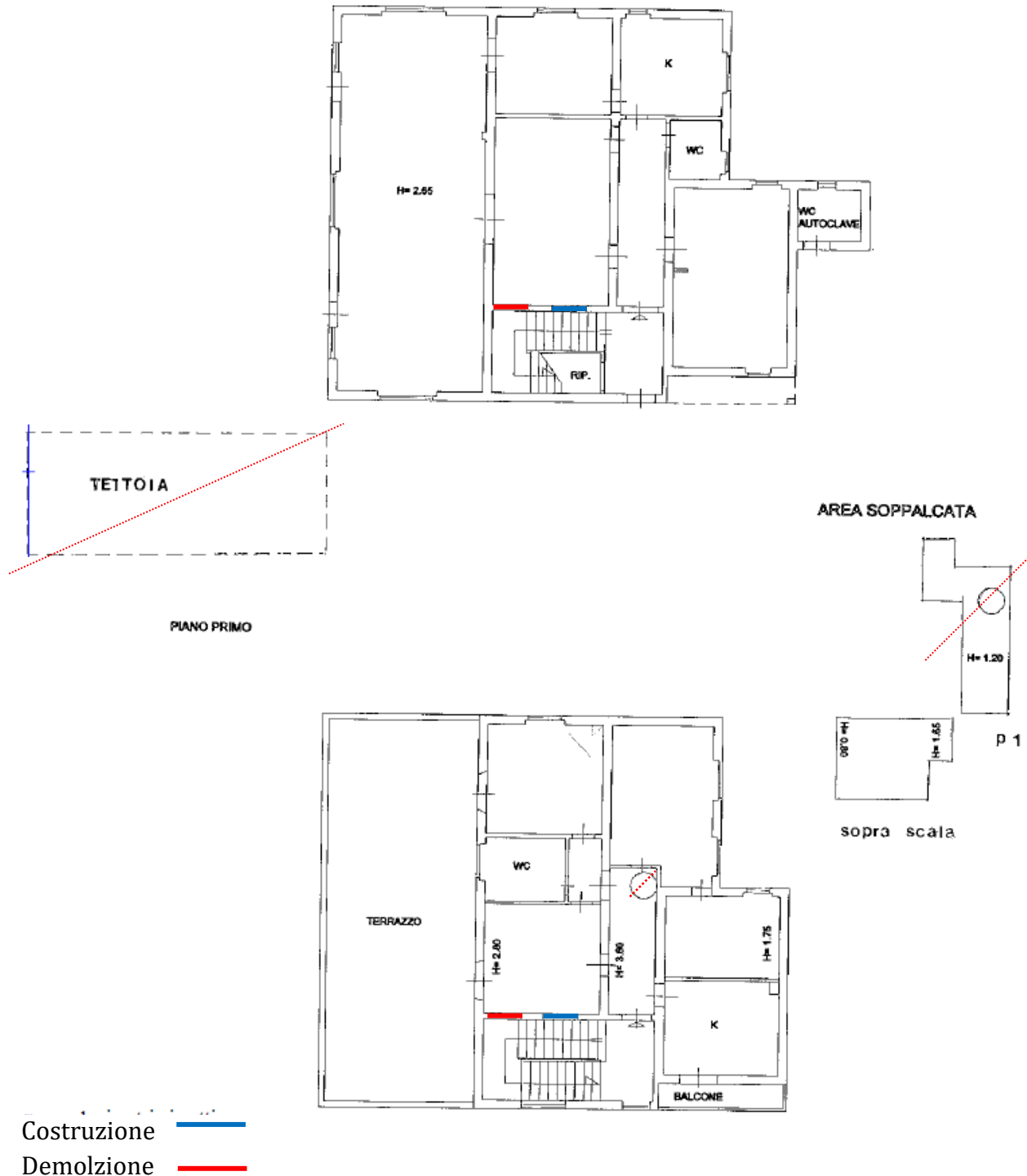


## BENE N. 1 - 501

L'abitazione presenta il medesimo volume e perimetro riportato in tutti i riferimenti precedentemente riportati. A piano terra è presente una zona giorno con cucina, un bagno, uno spazio di distribuzione, quattro camere e scale di collegamento (esternamente si trova uno spazio dove è collocato l'autoclave), al piano 1 sono presenti cinque camere, un servizio ed un terrazzo. Al di sopra della scala vi è un soppalco.

Sulle planimetrie catastali è indicata una tettoia con linea tratteggiata di cui non è stata riscontrata la presenza durante il sopralluogo.

**Planimetria catastale foglio 1177 – particella 526 – subalterno 501**

**Stato dei luoghi foglio 1177 – particella 526 – subalterno 501**

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali c'è corrispondenza ad eccezione della posizione della finestra interna sul corpo scala che si trova in una posizione diversa come rappresentato. Non è stata riscontrata la presenza della tettoia esterna, dell'apertura funzionale all'accesso al soppalco indicato dalla circonferenza posizionata nel corridoio del piano 1 e conseguentemente non è stato identificato il soppalco corrispondente.



**Stralcio visura catastale**

INTERESSATI

1		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con:
2		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1177	526	501	6		A/7	5	13,5 vani	Totale: 345 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 329 m <sup>2</sup>	Euro 2.370,54
Indirizzo					VIA COLLIANO n. 33 piano: T l interno 1						
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)						

**Report fotografico**

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

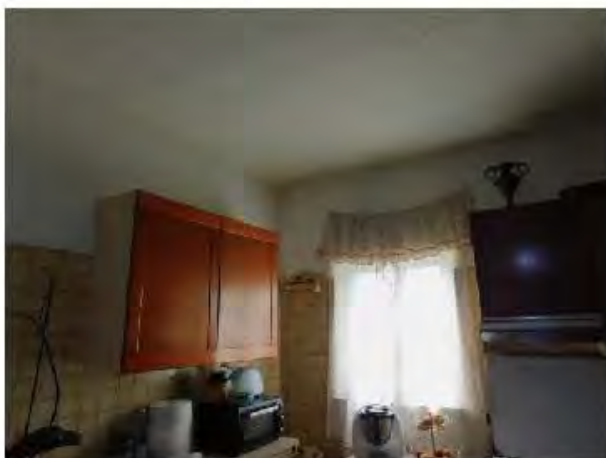


Foto 9

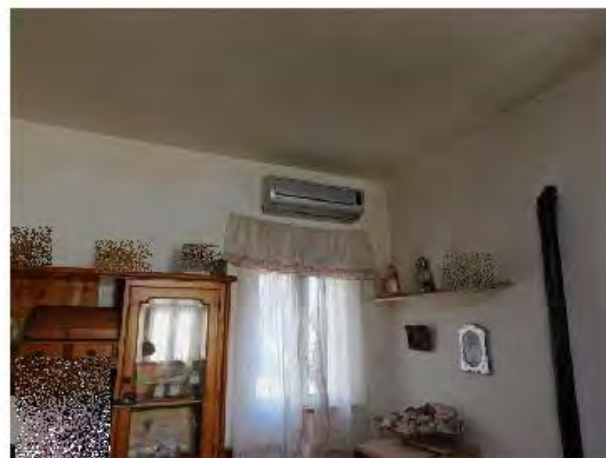


Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16





Foto 17



Foto 18



Foto 19

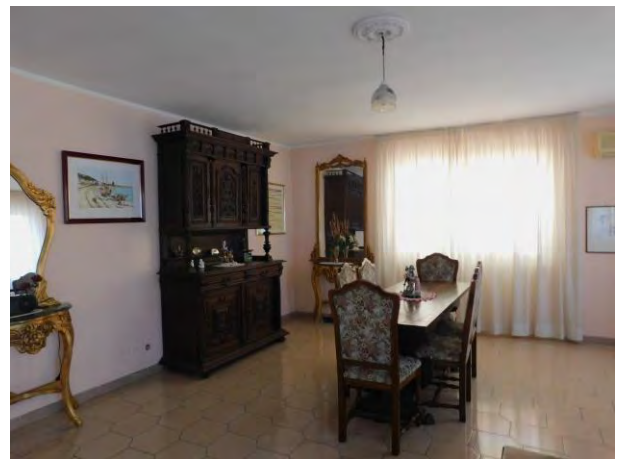


Foto 20



Foto 21



Foto 22



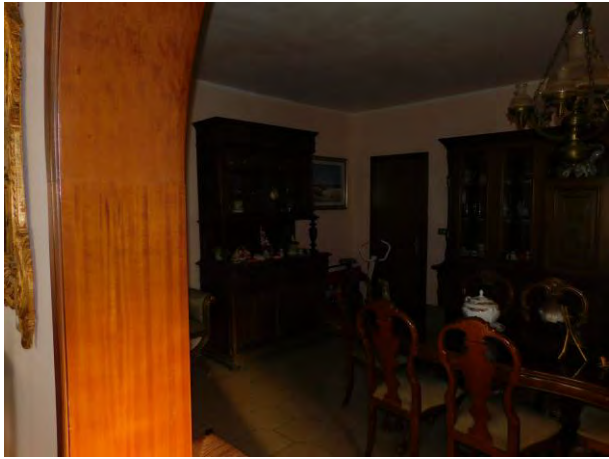


Foto 23



Foto 24

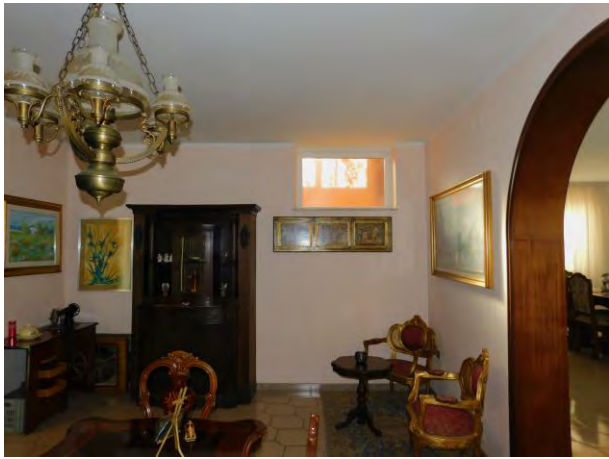


Foto 25

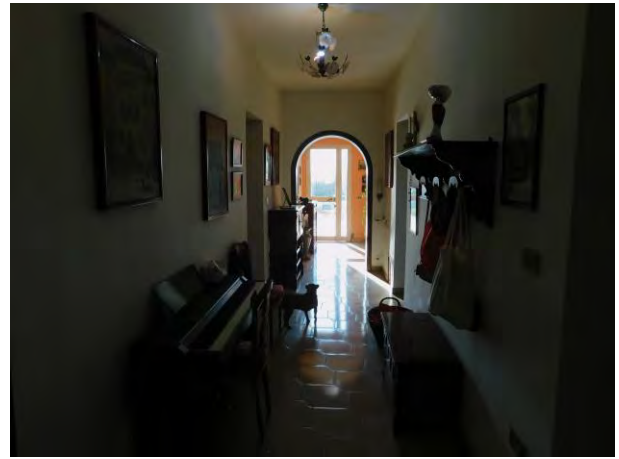


Foto 26

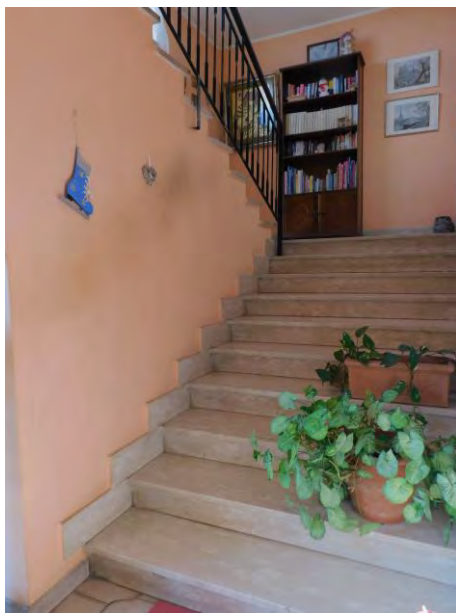


Foto 27

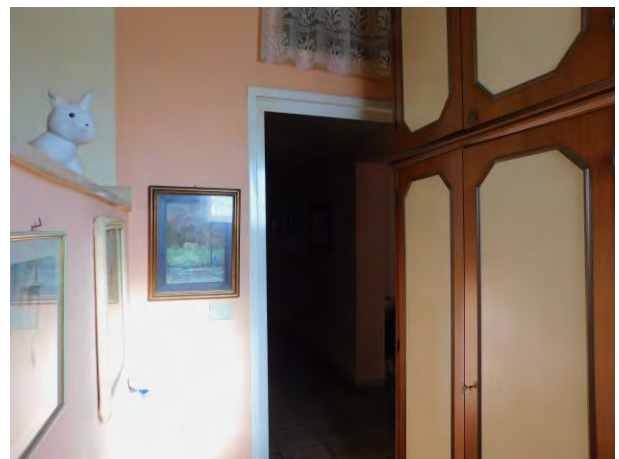


Foto 28





Foto 29



Foto 30

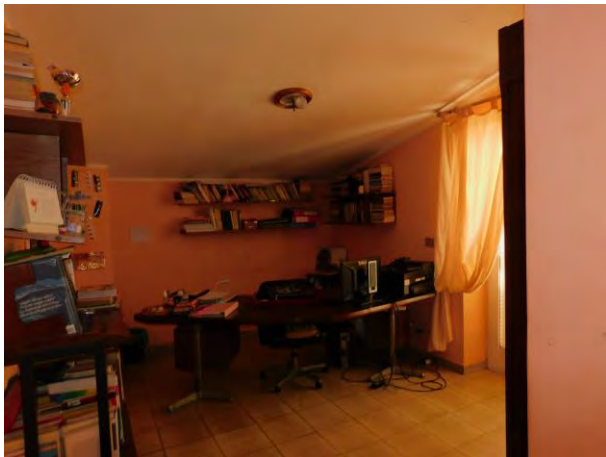


Foto 31

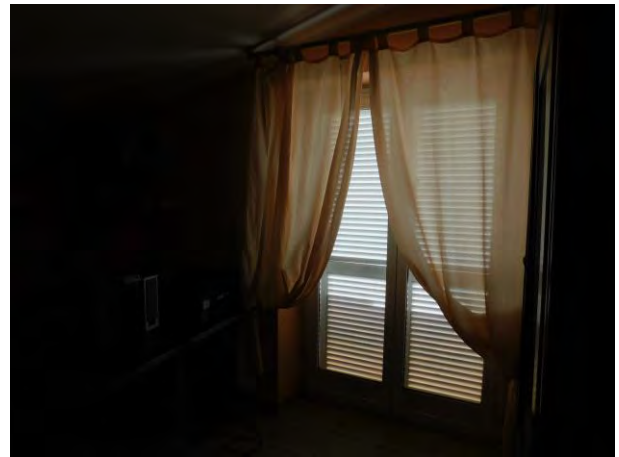


Foto 32

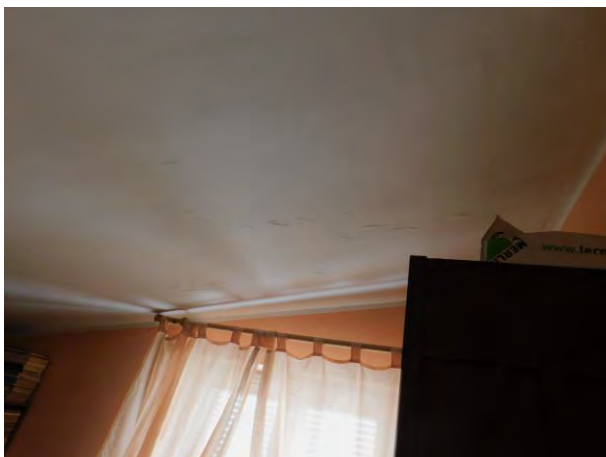


Foto 33



Foto 34





Foto 35



Foto 36

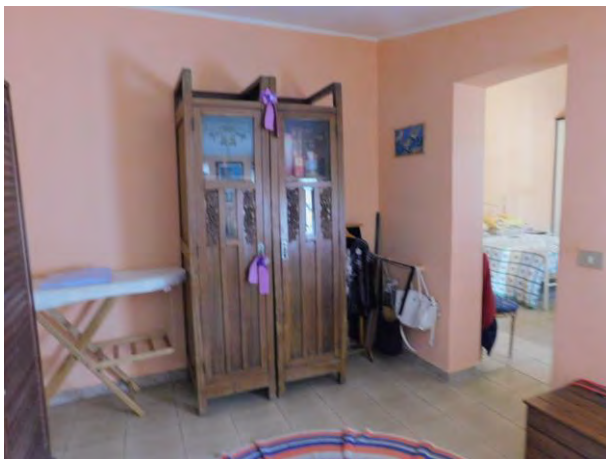


Foto 37

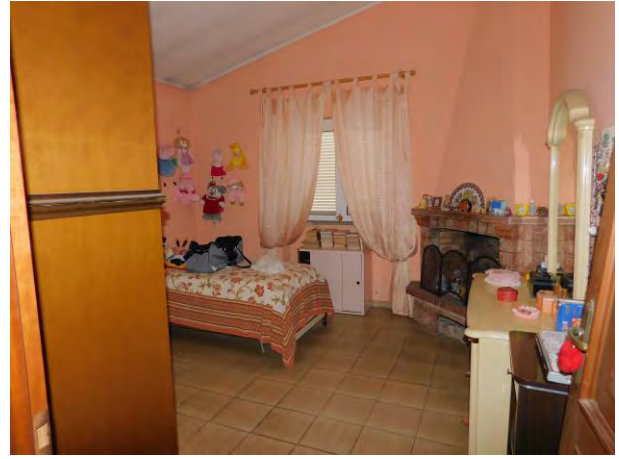


Foto 38

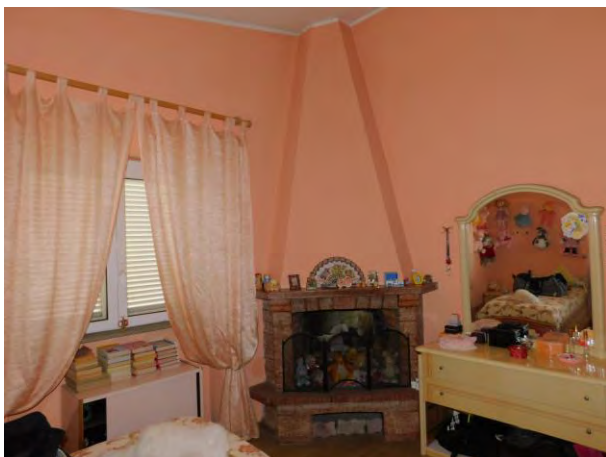


Foto 39



Foto 40





Foto 41



Foto 42

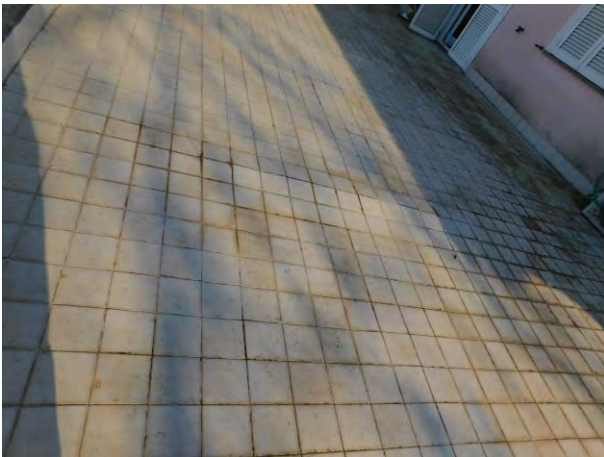


Foto 43



Foto 44



Foto 45

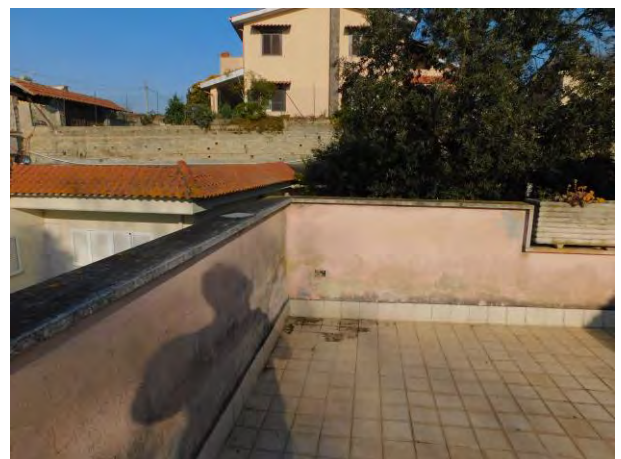


Foto 46







Foto 47



Foto 48

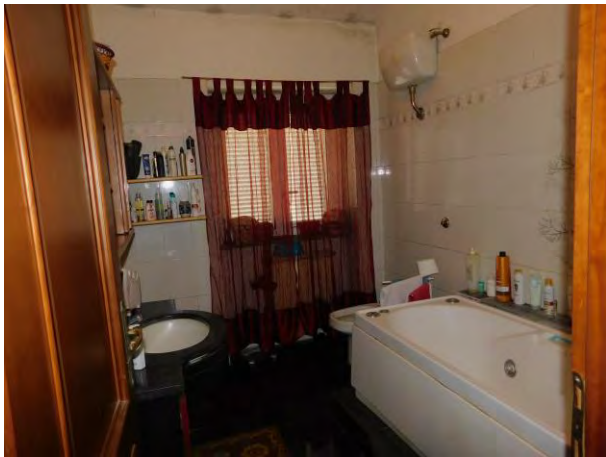


Foto 49



Foto 50



Foto 51

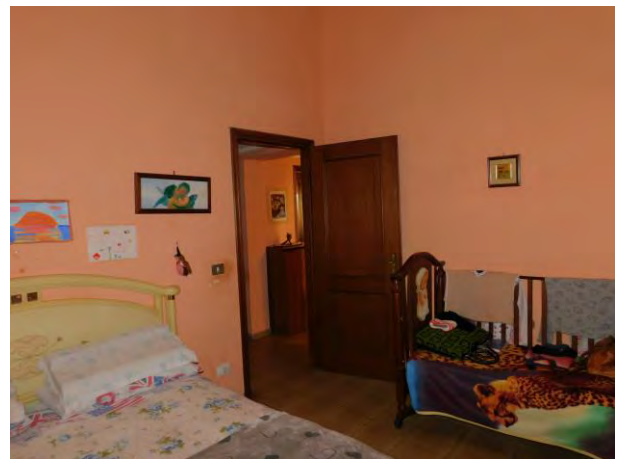


Foto 52





Foto 53



Foto 54



Foto 55

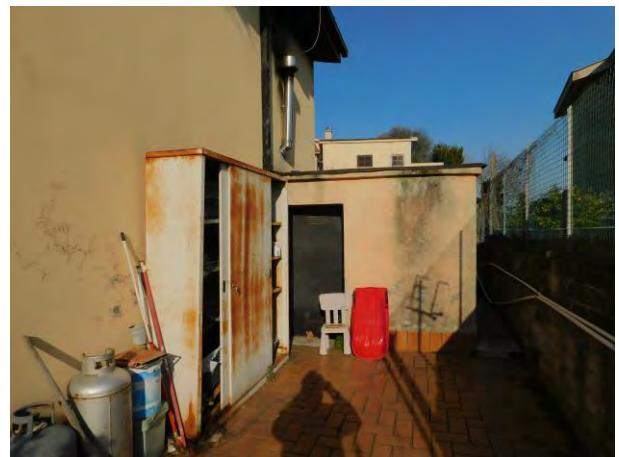


Foto 56



Foto 57

Dal confronto con le foto realizzate per la redazione della perizia precedente non sono state riscontrate delle difformità.



***Stato conservativo***

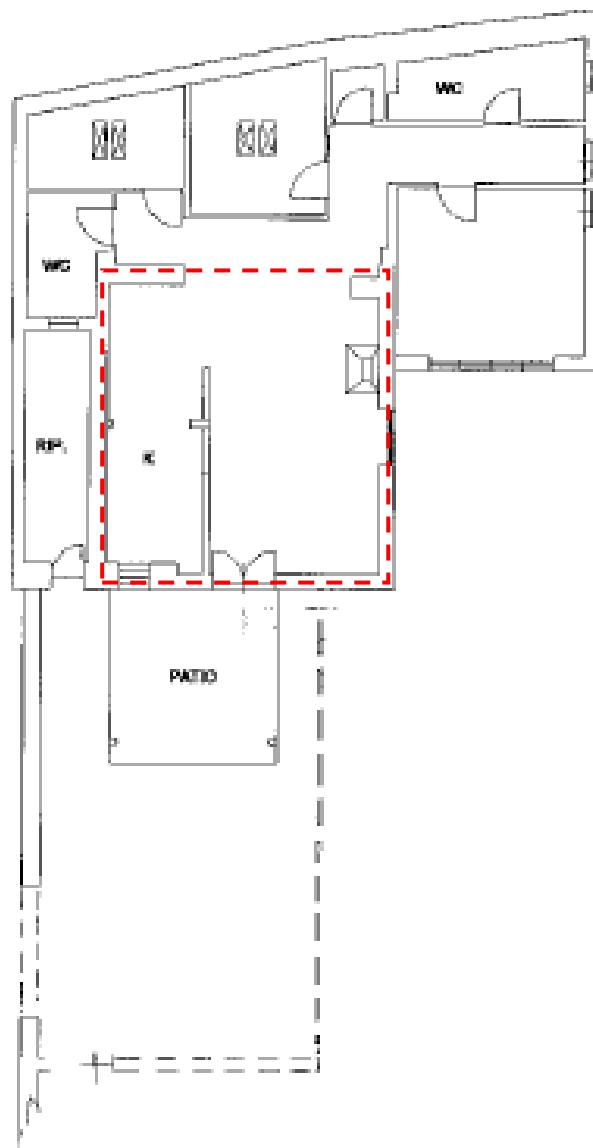
Il bene si trova in mediocre stato conservativo, sono presenti in diversi ambienti dell'abitazione delle tracce di muffa, infiltrazioni e macchie di umidità. Sono principalmente localizzate al di sotto delle finestre, agli angoli delle diverse stanze, sul solaio di copertura dove è visibile l'andamento dei travetti del tetto a falde. Sono stati riscontrati dei distacchi sulle mattonelle del pavimento del terrazzo presente al piano 1.

Gli impianti erano funzionanti al momento del sopralluogo ma non sono state fornite certificazioni.



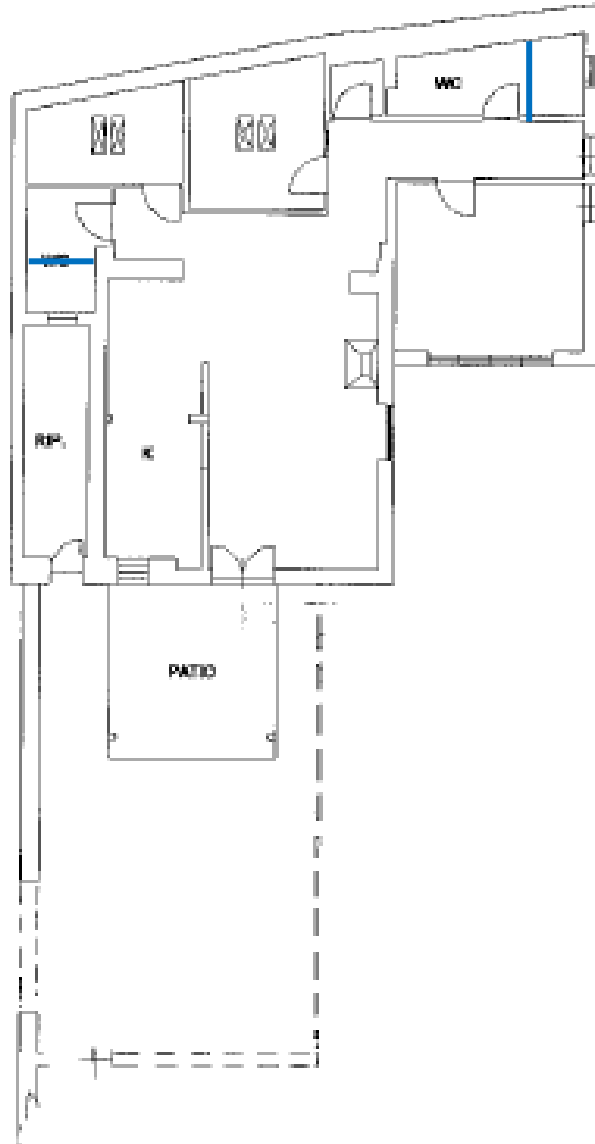
## BENE N. 2 - 503

L'abitazione presenta il medesimo volume e perimetro riportato in tutti i riferimenti precedentemente riportati ad eccezione dell'elaborato planimetrico 1 in cui vi è l'impianto originario del garage che è stato variato nel tempo in planimetria e destinazione d'uso. Si costituisce di piano terra in cui è presente una zona giorno con cucina, due bagni, uno spazio di distribuzione, tre camere ed un ripostiglio accessibile dall'esterno. Esternamente vi è una zona a giardino definita da un muro perimetrale sul quale si attestano un cancello pedonale ed uno carrabile. All'interno del giardino appena descritto vi è un patio che copre la zona pavimentata attigua all'ingresso.

*planimetria catastale foglio 1177 - particella 526 - subalterno 503*

----- Perimetro originario garage



**Stato dei luoghi foglio 1177 – particella 526 – subalterno 503**

Costruzione —

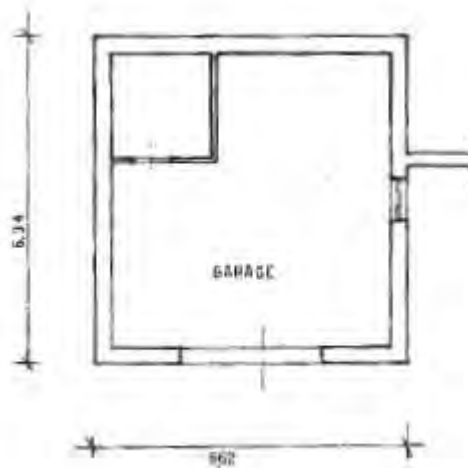
Demolizione —

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è possibile constatare una complessiva conformità ad eccezione di un gradino presente in entrambe i bagni, posizionato come nello schema planimetrico.



Il villino Int. 1 con l'originario box auto risultano realizzati abusivamente in epoca precedente l'entrata in vigore della Legge 47/85, successivamente è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 98597/87, detta istanza non risulta ancora completata per l'ottenimento della concessione con il pagamento degli oneri concessori pari ad € 5.321,64, degli oneri oblativi € 16.508,85, dei diritti di segreteria per € 1.032,91 ed un costo presumibile di € 3.000,00 per onorari del tecnico, per un totale di € 25.863,40, il rilascio della concessione edilizia avverrà dopo il pagamento di quanto dovuto.  
( in allegato si produce la tabella riepilogativa calcoli rilasciata dall'Ufficio Speciale Condoni di Roma, ALLEG. N° 5 ).

Successivamente, presumibilmente in epoca precedente rispetto l'entrata in vigore della Legge 326/2003, l'autorimessa è stata oggetto di ulteriori lavori abusivi per l'ampliamento e la modifica della destinazione d'uso da garage ad abitazione, Per dette opere non risulta presentata alcuna istanza di concessione edilizia in sanatoria ma potranno essere condonate ricorrendo nei termini e modalità previste ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche con un costo presumibile di circa € 28.512,82.



Come da stralcio estrapolato dalla perizia precedente, per questo bene è possibile sanare gli abusi e le successive modifiche con un costo stimato di 28.512,82 €.



**Stralcio visura catastale**

INDESTATI

1		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1177	526	S03	6		A.7	5	5,5 vani	Totale: 139 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 135 m <sup>2</sup>	Euro 965,77
<b>Indirizzo</b>		VIA COLLIANO n. 33 piano T intacco 2.									
<b>Annotazioni</b>		Circoscritto e rendita validati (D.M. 701/94)									

**Report fotografico**

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7

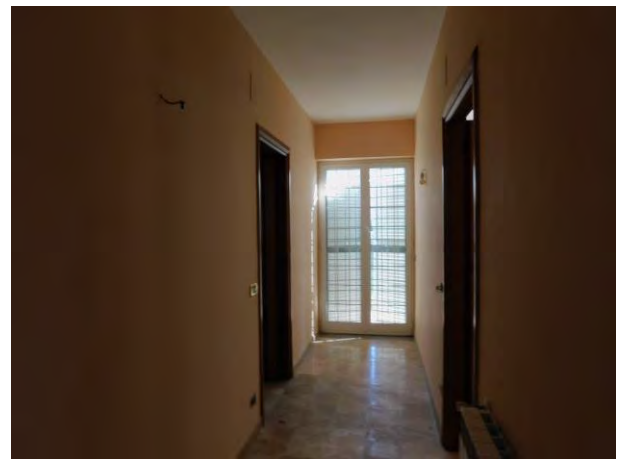


Foto 8



Foto 9



Foto 10





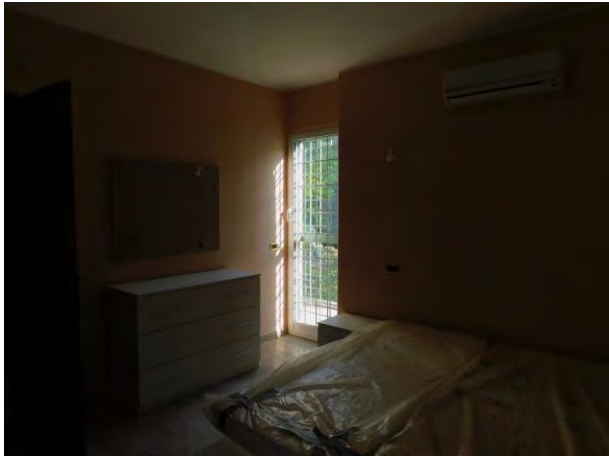


Foto 11



Foto 12

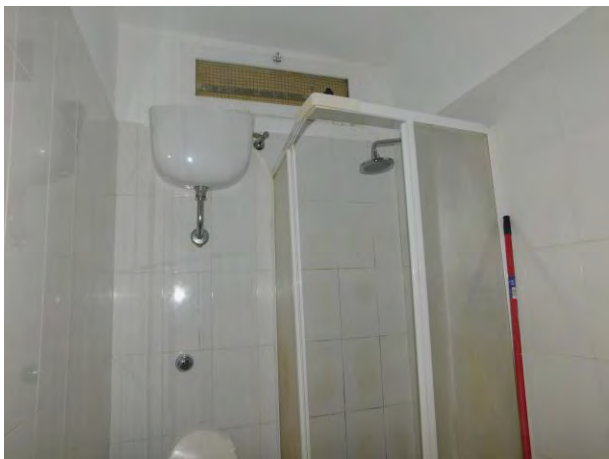


Foto 13



Foto 14

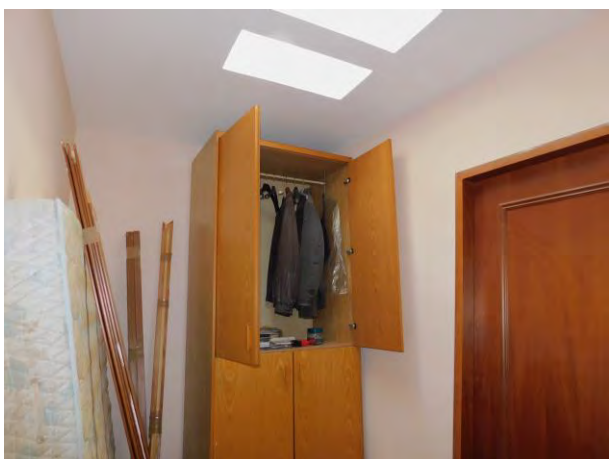


Foto 15

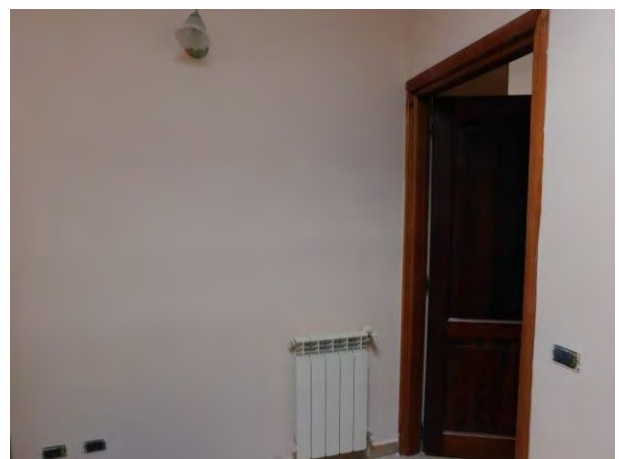


Foto 16





Foto 17



Foto 18

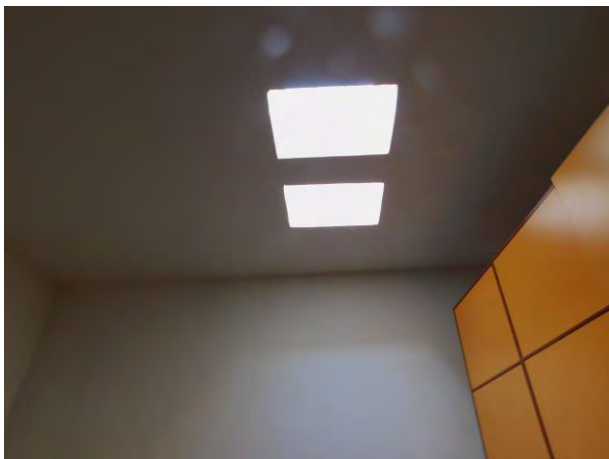


Foto 19

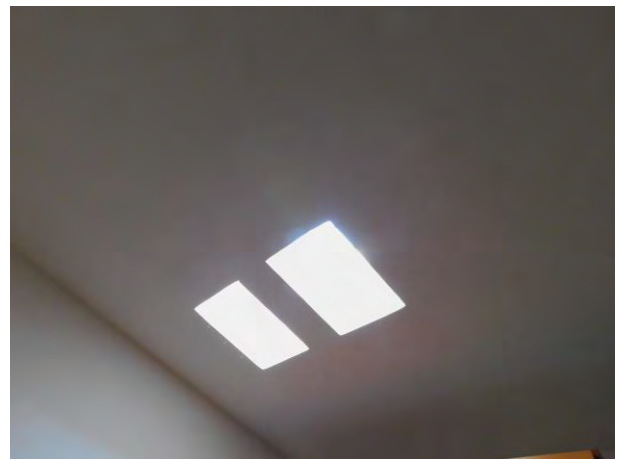


Foto 20



Foto 21

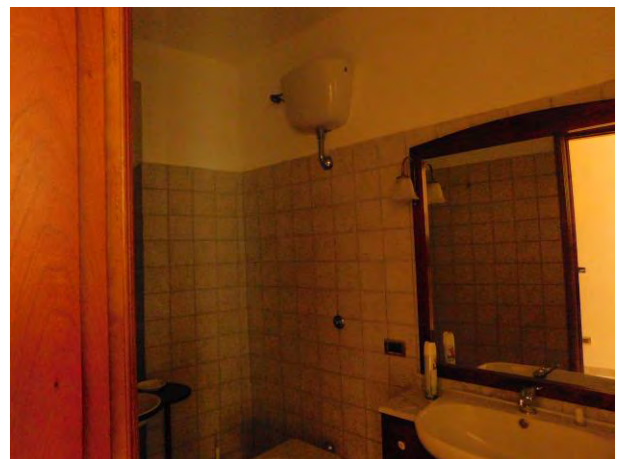


Foto 22





Foto 23



Foto 24

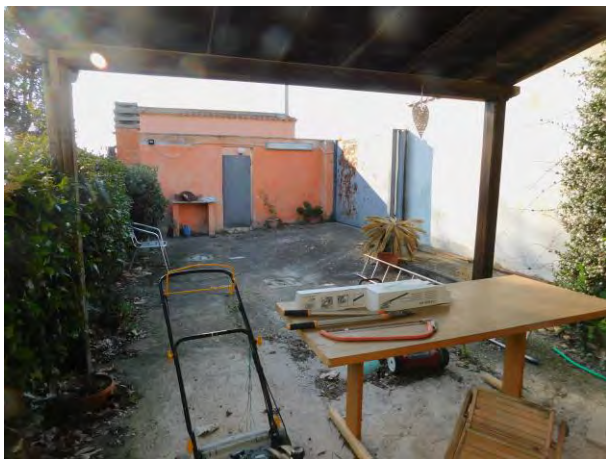


Foto 25



Foto 26



Foto 27

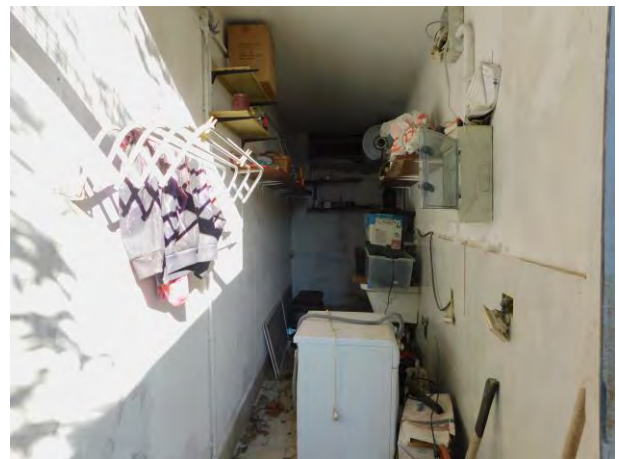


Foto 28





Foto 29



Foto 30



Foto 31

Dal confronto con le foto realizzate per la redazione della perizia precedente non sono state riscontrate delle difformità.

### ***Stato conservativo***

Il bene si trova in discreto stato conservativo, in particolare è presente una porzione non pavimentata all'interno di una camera, gli impianti non erano funzionanti al momento del sopralluogo e non sono state fornite certificazioni. L'immobile non sembrava essere abitato.



### FABBRICATO N. 3 – PARZIALMENTE DEMOLITO

All'interno del lotto è presente una porzione di muro che costituisce ciò che rimane della demolizione di un volume precedentemente presente, realizzato senza titoli abilitativi e per il quale è presente un ordine di demolizione allegato nella perizia antecedente. Sulle planimetrie catastali questo volume non era quindi rappresentato, ma la sua posizione è quella indicata nell'immagine seguente:

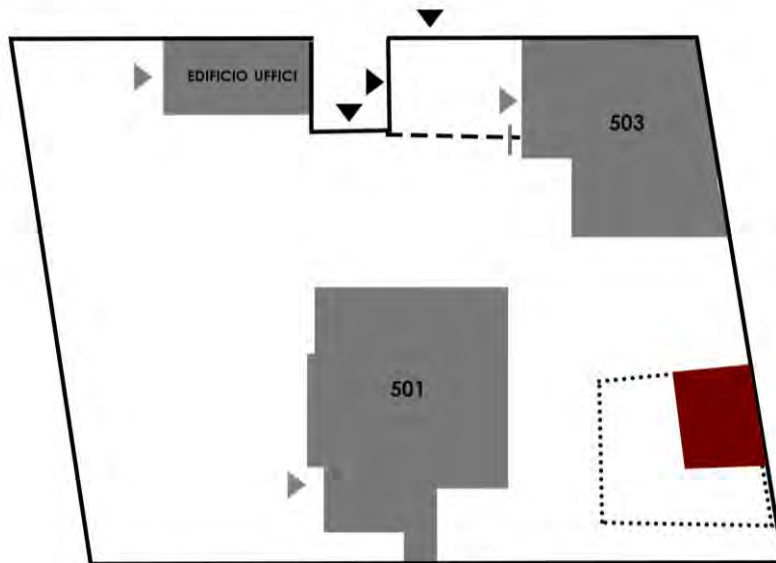


Originariamente il bene occupava una superficie maggiore rispetto all'ingombro attuale, definito dalla copertura in lamiera che è ancora presente e visibile nel rilievo fotografico.



Dall'immagine estrapolata dall'archivio storico di Google Earth – in particolare questa immagine risale al giugno 2013 – è visibile il perimetro del volume realizzato e poi demolito. Attualmente è presente una copertura in lamiera, una porzione di muro perimetrale ed un sistema di supporti metallici che permettono di utilizzare questo spazio come deposito.





- ▶ ingressi al lotto
- ▶ ingressi alle abitazioni/volumi volumi costruiti
- copertura attualmente presente
- limite del lotto
- - - limite interno adiacente ed integrato come perimetro al sub 503
- ..... perimetro ipotetico del volume attualmente demolito

Sono riportati degli stralci della descrizione del manufatto e della Determinazione Dirigenziale (estrapolati dalla perizia precedente) che ne definisce la rimozione/demolizione dell'intervento realizzato abusivamente di cui di seguito è riportato un confronto fotografico.

Infine il manufatto allo stato rustico, uso garage di circa mq.100,00 realizzato di recente all'interno della corte, essendo **privo del titolo urbanistico abilitativo e quindi abusivo** è stato oggetto della Determinazione Dirigenziale n. 1820 del 5/11/2010, prot. 76573 da parte del Municipio Roma XII che ha ordinato la demolizione dell'intervento abusivamente realizzato. ( art. 16, Legge Regione Lazio n. 15 /2008)

<b>ROMA</b> Municipio XII EUR Ufficio Organizzazione Territoriale P. Uff. 022691210 AREA SPA 00000-0010 P.C. 0227 del 04/09/2008	 Comune di Roma P.le. 00000010 C.A.M. 00100	<b>MUNICIPIO ROMA XII</b> <b>5 NOV. 2010</b> PROT. DN. 76573
<b>Determinazione Dirigenziale</b> N. 1820 del 5 NOV. 2010 Prot.		
<b>OGGETTO:</b> Ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambi di destinazione d'uso da una categoria edilizia, abusivamente realizzati in VIA COLLIANO, N° 33 (art. 16, Legge Regione Lazio n. 15/2008).	<b>IL DIRIGENTE</b> Premesso che è stata accertata, in VIA COLLIANO, N° 33 ricadente in sistema di P.R.G. vigente CITTA' DA RISTRUTTURARE INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE la presenza di interventi edilizi abusivi di ristrutturazione in assenza del titolo abilitativo consistenti in: <b>MANUFATTO DI FORMA REGOLARE DI MT.10,20 X MT. 9,90 X MT.3,00 DI ALTEZZA, REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO. LA STRUTTURA È REALIZZATA CON IL SISTEMA MISTO CEMENTO ARMATO-MURATURA IN BLOCCHETTI DI TUFO ED IL SOLAIO È DEL TIPO IN LATEROCEMENTO. IL MANUFATTO RISULTA PRIVO DI QUALSIASI OPERA DI RIFINITURA BIA INTERNA CHE ESTERNA E NON PRESENTA INFIBSI, IL PROSPETTO PRESENTA SUL LATO OVEST UN VANO PORTA DI MT.4,90, MENTRE SUL LATO SUD SONO PRESENTI, PER OGNI LATO, DUE VANI FINESTRA. IL MANUFATTO DISTA (LATO EST) MT.2,00 DA UN TERRAPIENO POSTO A CONFINE, CONTENUTO DA UN MURO IN BLOCCHETTI DI TUFO DI MT.3,20 DI ALTEZZA.</b>	
FASO.3357/C <b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> F.D.A. ANTONIO MENICHELLI		



**Report fotografico da perizia precedente****Report fotografico**

Riportando le immagini della perizia precedente è possibile effettuare un confronto con lo stato attuale. Rispetto al manufatto abusivo, di forma rettangolare realizzato con sistema misto muratura in blocchi di tufo e cemento armato con solaio in laterocemento, privo di infissi ad uso garage/deposito, allo stato dei luoghi risulta una copertura metallica, porzione di muro e strutture metalliche interne a costituire uno spazio di deposito/magazzino.



## FABBRICATO N. 4 - UFFICIO

Addossata al perimetro del lotto ed in prossimità dell'accesso carrabile è presente una costruzione di un piano ad uso uffici, anch'essa realizzata senza titoli abilitativi. Sulle planimetrie catastali tale volume non è conseguentemente riportato.



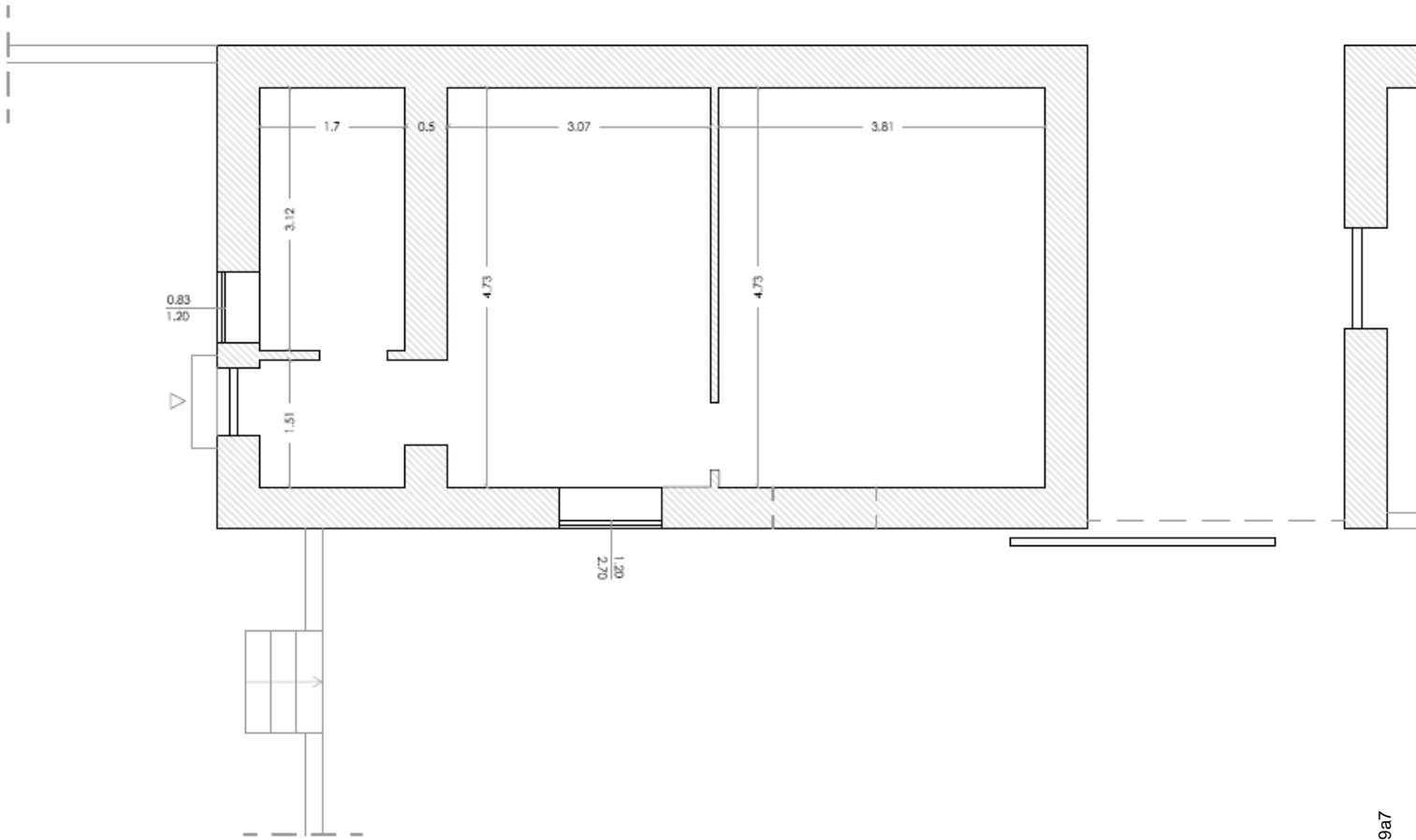
La costruzione è accessibile dal lato minore sul fronte opposto a quello che costituisce l'accesso al lotto, vi si entra per mezzo di due gradini. Internamente si costituisce di uno spazio di distribuzione ed ingresso, un servizio, un primo ambiente ad uso ufficio dotato di porta finestra che affaccia sul lato lungo verso la corte comune ed infine un'altra stanza adibita ad ufficio anch'essa dotata di finestra.

Due delle quattro mura perimetrale sono comuni al muro di confine e alla costruzione stessa, realizzata in blocchi di tufo. L'altezza interna è di 2.95 m.

Si riporta qui di seguito uno schema della distribuzione interna.







**Report fotografico perizia precedente**



**Report fotografico**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8



Foto 9

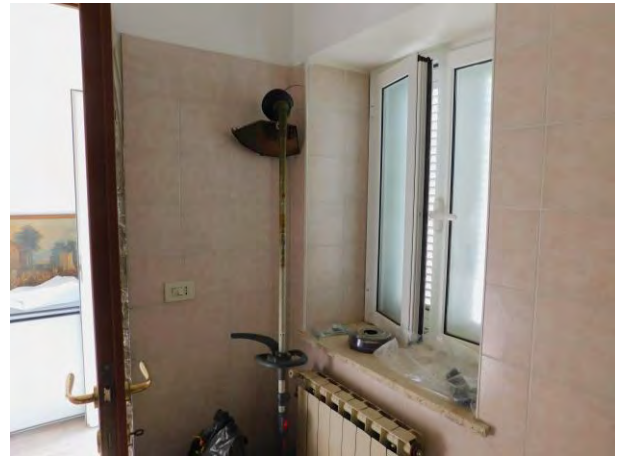


Foto 10

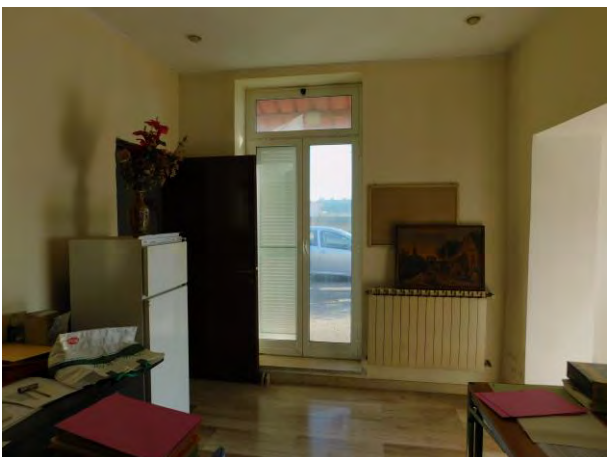


Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14



Foto 15



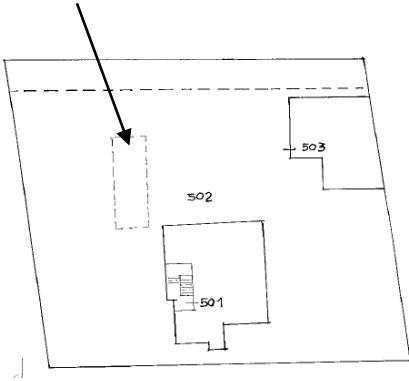
Foto 16



Foto 17



Estrapolando delle immagini da Google Earth è possibile constatare i passaggi storici relativi alla realizzazione di questo immobile, in particolare a giugno 2002 non era presente ed è individuabile il volume della tettoia presente in planimetria catastale:



Analogamente è ancora assente il volume destinato ad uffici ed è presente la tettoia ad agosto 2002,



ed a luglio 2005,



mentre a settembre 2009 non è più riscontrabile la presenza della tettoia e risulta la realizzazione del fabbricato uso uffici appena descritto.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

**Borsino | 1.542,00 €**

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville		Quotazioni Uffici & Negozi		Quotazioni Box & Posti auto	
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa					
Valore minimo		Valore medio		Valore massimo	
Euro <b>1.221</b>		Euro <b>1.542</b>		Euro <b>1.864</b>	

**Requot | 1.440,00 €**



### Via Colliano,33 - Roma Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIA	PRODUTTIVA
<b>Abitazioni civili</b> Vendita Min: 1.305 €/Mq - Max: 1.935 €/Mq Affitto Min: 5,40 €/Mq - Max: 8,10 €/Mq			<b>VALUTAZIONE</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b> Vendita Min: 1.215 €/Mq - Max: 1.800 €/Mq Affitto Min: 5,40 €/Mq - Max: 7,20 €/Mq			<b>VALUTAZIONE</b>
<b>Ville e Villini</b> Vendita Min: 1.170 €/Mq - Max: 1.710 €/Mq Affitto Min: 5,40 €/Mq - Max: 8,10 €/Mq			<b>VALUTAZIONE</b>

Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI



## Agenzia Entrate | 1.550,00 €



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)

Codice di zona: E39

Microzona catastale n.: 219

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

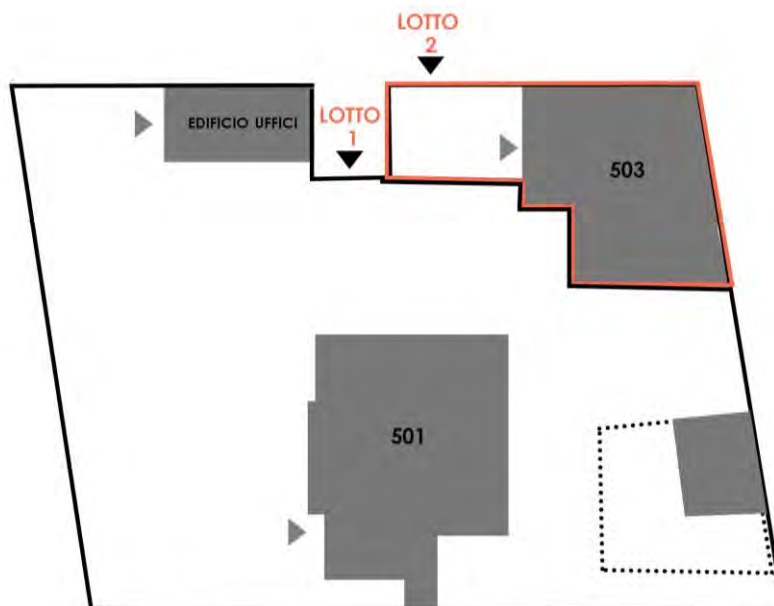
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2250	L	7,3	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2050	L	6,3	9,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1850	L	6,5	9,5	L

**VALORE MEDIO di MERCATO: 1.510,00 €/m<sup>2</sup>**

### A.

### Formazione lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:





- **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Roma (RM) - via Colliano 33, interno 1, piano T-1, identificato al foglio 1177 – part. 526 – **sub. 501**
- Nel perimetro su cui insiste il bene n.1 sorge anche il **Fabbricato n. 3** – parzialmente demolito ed il **Fabbricato n. 4** – ufficio.
- Lo spazio esterno di pertinenza esclusiva si stima pari a circa **1.390,25** mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b>	345,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 520.950,00	100,00%	€ 520.950,00

- **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Abitazione ubicata a Roma (RM) - via Colliano 33, interno 2, piano T, identificato al foglio 1177 – part. 526 – **sub. 503**
- Lo spazio esterno di pertinenza esclusiva si stima pari a **64,75** mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b>	139,00 mq	1.510,00€/mq	€ 209.890,00	100,00%	€ 209.890,00

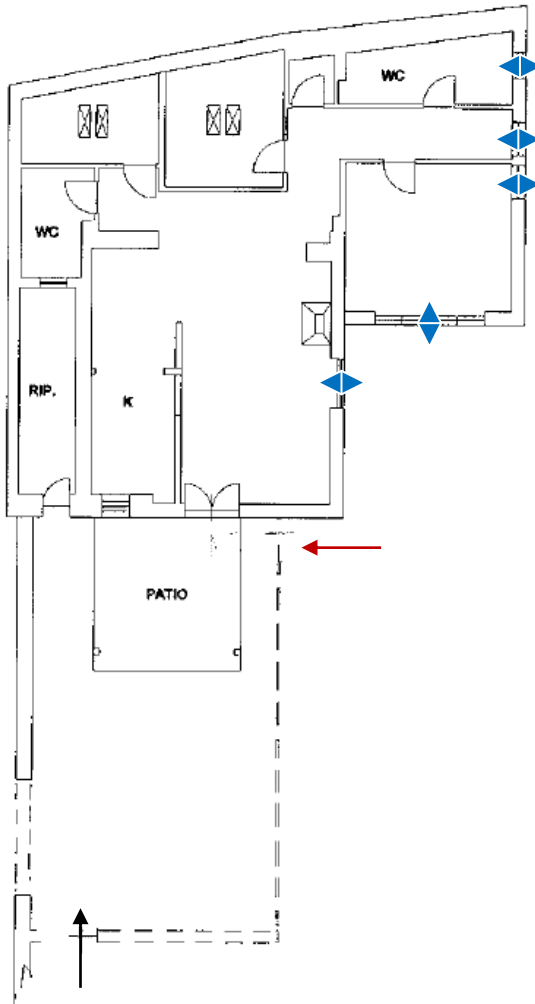


## B. Corte esterna

Considerando la corte comune di complessivi mq 1455 è possibile individuare due corti per le due abitazioni; tali aree esterne sono già costituite e risultano divisibili ed indipendenti, con accessi separati ed assenza di aree in sovrapposizioni. Rispetto allo stato attuale sarebbe necessario esclusivamente chiudere il cancello pedonale interno al lotto. Risulta necessario specificare che le finestre del bene n.2 affaceranno sulla corte di pertinenza del bene n.1.



*Cancello pedonale posizionato all'interno della corte del lotto n. 2*



◆ Finestre con affaccio su corte del lotto n.1

← Cancello interno al lotto n.1

← Ingresso indipendente



**• LOTTO 1**

- Lo spazio esterno di pertinenza esclusiva si stima pari a circa **1.390,25** mq.
- Il valore della corte è pari a:

$$25 \text{ mq} \times (1.510,00 \text{ €/mq} \times 10\%) = 25 \text{ mq} \times 151,00 \text{ €/mq} = 3.775,00 \text{ €}$$

$$(1390,25 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) \times (1.510,00 \text{ €/mq} \times 2\%) = 1.365,25 \text{ mq} \times 30,20 \text{ €/mq} = 41.230,55 \text{ €}$$

$$3.775,00 \text{ €} + 41.230,55 \text{ €} = \mathbf{45.005,55 \text{ €}}$$

**• LOTTO 2**

- Lo spazio esterno di pertinenza esclusiva si stima pari a **64,75** mq.
- Il valore della corte è pari a:

$$25 \text{ mq} \times (1.510,00 \text{ €/mq} \times 10\%) = 25 \text{ mq} \times 151,00 \text{ €/mq} = 3.775,00 \text{ €}$$

$$(64,75 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) \times (1.510,00 \text{ €/mq} \times 2\%) = 39,75 \text{ mq} \times 30,20 \text{ €/mq} = 1.200,45 \text{ €}$$

$$3.775,00 \text{ €} + 1.200,45 \text{ €} = \mathbf{4.975,45 \text{ €}}$$



**C.**  
Stima dei lotti

**LOTTO 1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	345,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 520.950,00	100,00%	€ 520.950,00
Corte	1.390,25 mq	Paragrafo B.	€ 45.005,55	100,00%	€ 45.005,55
<b>STIMA TOTALE</b>					<b>€ 565.955,55</b>

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$565.955,55 \text{ €} \times 10\% = 56.595,55 \text{ €}$$

$$565.955,55 \text{ €} - 56.595,55 \text{ €} = \mathbf{509.359,99 \text{ €}}$$
 arrotondato **509.360,00 €**



**LOTTO 1**  
**509.360,00 €**



## LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2	139,00 mq	1.510,00€/mq	€ 209.890,00	100,00%	€ 209.890,00
Corte	64,75 mq	<u>Paragrafo B.</u>	€ 4.975,45	100,00%	€ 4.975,45
<b>STIMA TOTALE</b>					<b>€ 214.865,45</b>

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$214.865,45 \text{ €} \times 10\% = 21.486,54 \text{ €}$$

$$214.865,45 \text{ €} - 21.486,54 \text{ €} = \mathbf{193.378,91 \text{ €}}$$
 arrotondato **193.380,00 €**



**LOTTO 2**  
**193.380,00 €**



## D. Demolizioni

È necessario considerare i costi relativi alla demolizione del fabbricato uso uffici il quale, come esplicitato da perizia precedente, non può essere sanato.

Relativamente all'**edificio adibito ad uso ufficio** di circa mq. 50,00, sito nella corte in prossimità dell'accesso di Via Colliano n.33, il C.T.U. avendo rilevato che tale **costruzione, anch'essa abusiva**, realizzata presumibilmente dopo l'entrata in vigore della citata Legge 326, del 24/11/2003 non può essere inserita nei limiti temporali del condono edilizio (comma 6, tit. 4, art.40 della legge 47/85), pertanto non potrà fruire di detta sanatoria e le opere eseguite, se non potranno essere diversamente regolarizzate come più avanti indicato, dovranno essere rimosse al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

Per ripristinare lo stato dei luoghi si dovrà procedere con una demolizione dell'intero fabbricato escluse due delle pareti perimetrali coincidenti col muro di confine del lotto. Considerando le dimensioni del volume, si stima un vuoto per pieno pari a 200 mc; considerando il costo di demolizione dal prezzario di seguito:

### A 3.01 DEMOLIZIONI

A 3.01.1. Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

- A 3.01.1.a. per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno mc € 11,05
- A 3.01.1.b. per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno mc € 14,46



Il valore stimato per la demolizione è di **2.892,00 €** a cui sarà necessario aggiungere il costo delle pratiche (CILA/SCIA) da presentare presso il Comune i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € **4.000,00**.

In conclusione si stima per la demolizione un costo di **6.892,00 €**.

### E.

È necessario evidenziare i costi relativi alla regolarizzazione dell'int.2 le cui variazioni planimetriche e di destinazione d'uso sono state considerate sanabili dalla perizia precedente, come dall'estratto qui di seguito:

Il villino Int. I con l'originario box auto risultano realizzati abusivamente in epoca precedente l'entrata in vigore della Legge 47/85, successivamente è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 98597/87, detta istanza non risulta ancora completata per l'ottenimento della concessione con il pagamento degli oneri concessori pari ad € 5.321,64, degli oneri oblativi € 16.508,85, dei diritti di segreteria per € 1.032,91 ed un costo presumibile di € 3.000,00 per onorari del tecnico, per un totale di € 25.863,40, il rilascio della concessione edilizia avverrà dopo il pagamento di quanto dovuto.  
( in allegato si produce la tabella riepilogativa calcoli rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono di Roma, ALLEG. N° 5 ).

Successivamente, presumibilmente in epoca precedente rispetto l'entrata in vigore della Legge 326/2003, l'autorimessa è stata oggetto di ulteriori lavori abusivi per l'ampliamento e la modifica della destinazione d'uso da garage ad abitazione, Per dette opere non risulta presentata alcuna istanza di concessione edilizia in sanatoria ma potranno essere condonate ricorrendo nei termini e modalità previste ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche con un costo presumibile di circa € 28.512,82.

Sono quindi quantificabili in un costo pari a circa **28.512,82 €**.



## **F.** Confini

- **LOTTO 1**

Il lotto n.1 confina con via Colliano, con area di manovra ed accesso al giardino di pertinenza, con il lotto n.2 e sugli altri tre lati con altre proprietà.

- **LOTTO 2**

Il lotto n.2 confina con via Colliano, con area di manovra, con il lotto n.1 e su un lato con altra proprietà.

## **G.** Definizione sub.

Per i due lotti definiti e precedentemente descritti si dovrà procedere alla definizione di due subalterni distinti e sarà necessario presentare richiesta presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. In questo modo sarà possibile regolarizzare la divisione in due parti dell'originaria unità immobiliare.





**H.**

<b>LOTTO 1</b>	<b>509.360,00 €</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>193.380,00 €</b>
<b>La demolizione del fabbricato n.4 (che fa parte del Lotto n. 1) ad uso uffici realizzato in assenza di autorizzazioni è quantificabile in:</b>	<b>6.892,00 €</b>
<b>La regolarizzazione del bene n.2 (che fa parte del Lotto n.2) ad uso abitazione, le cui variazioni sono state realizzate in assenza di autorizzazioni e titoli Abilitativi, è quantificabile in:</b>	<b>28.512,82 €</b>
<b>Totale spese di regolarizzazione</b>	
<b>35.404,82 €</b>	



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 23/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caminiti Ugo

