

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.

promossa da

***PENELOPE SPV srl***

*Codice fiscale: 04934510266*

contro

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	12
Parti Comuni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	21
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	23
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 205.000,00</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 ..	34
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 ..	34





## INCARICO

---

In data 03/05/2023, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

---

diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente:

appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 4 composto da un soggiorno, bagno e cucina, balcone, piccolo ripostiglio condiviso con confinante appartamento distinto con il sub 5 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 5, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.

L'immobile è distinto nel NCEU del comune di Roma al Fg 562, part. 572, sub 4, Circonvallazione Salaria n. 248, p. 2, int. 4, cat. catastale A/5, classe 3, cons. 2,5 vani, rc € 232,41.

La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofi sono dotate di tutti i principali servizi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

---

diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente:

appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 5 composto da due camere, corridoio, piccolo ripostiglio condiviso con il confinante appartamento distinto con il sub 4 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 4, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.

L'immobile è distinto nel NCEU del comune di Roma al Fg 562, part. 572, sub 5, Circonvallazione Salaria n. 248, p. 2, int. 5, cat. catastale A/5, classe 3, cons. 2,5 vani, rc € 232,41.

La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofi sono dotate di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2

---



L'immobile è confinante con appartamento interno 5, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

L'immobile è confinante con appartamento interno 4, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,55 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,87 m	2
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle attuali e non quelle di condono. Il balcone di 4,20 mq (esistente) non è stato conteggiato per via del mancato condono

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,15 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,87 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle attuali e non quelle di condono. Il balcone di 4,20 mq (esistente) non è stato conteggiato per via del mancato condono.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	nata a il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,56 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 13/04/2004	nata a il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 13/04/2004 al 25/06/2007	1. nata a ) il Proprieta' 1/5 2. nata a il Proprieta' 1/5 3. nata a il  Proprieta' 1/5 4. nata a il Proprieta' 1/5 5. nato a il Proprieta' 1/5 fino al 25/06/2007	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 26/06/2007 al 09/11/2015	1. nata a il proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. nata a il Proprieta' 1/5 3. nata a il Proprieta' 1/5 4. nata a il  Proprieta' 1/5 5. nata a il Proprieta' 1/5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 30/12/2023	1. nata a il proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. nata a il Proprieta' 1/5 3. il Proprieta' 1/5 4. ) il  Proprieta' 1/5 5. nata a  Proprieta' 1/5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 232,41 Piano 2

Secondo i registri immobiliari, l'immobile è intestato a: nata a piena proprieta' quota 1/1



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	nata a	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,56 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 13/04/2004	nata a	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 13/04/2004 al 25/06/2007	1. nata a il Proprieta' 1/5 2. nata a il Proprieta' 1/5 3. nata a il  Proprieta' 1/5 4. nata a  Proprieta' 1/5 5. nato a il Proprieta' 1/5 fino al 25/06/2007	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 26/06/2007 al 09/11/2015	1. ) il proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. nata a il Proprieta' 1/5 3. nata a ) il Proprieta' 1/5 4. ) il  Proprieta' 1/5 5. nata a  Proprieta' 1/5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 30/12/2023	1. l roprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. il Proprieta' 1/5 3. ) il Proprieta' 1/5 4. il  Proprieta' 1/5 5.a nata a  Proprieta' 1/5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 232,41 Piano 2

Secondo i registri immobiliari, l'immobile è intestato a: nata a piena proprieta' quota 1/1.

**DATI CATASTALI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	562	572	4	3	A5	3	2,5 vani	44 mq	232,41 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. L'immobile è stato di fatto accorpato all'immobile identificato al Fg 562 part. 572 sub 5 e anche per il fatto che la distribuzione interna non è conforme allo stato dei luoghi. La toponomastica è errata, la consistenza anche. Vedere successivo paragrafo sulla regolarità edilizia.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	562	572	5	3	A5	3	2,5 vani	44 mq	232,41 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. L'immobile è stato di fatto accorpato all'immobile identificato al Fg 562 part. 572 sub 4 e anche per il fatto che la distribuzione interna non è conforme allo stato dei luoghi. Manca in planimetria il balcone, la toponomastica è errata, la consistenza anche. Vedere successivo paragrafo sulla regolarità edilizia.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**



Lo stato conservativo dell'edificio è buono, per quanto riguarda l'immobile discreto, con impianti e finiture datate e alcune tracce di muffe.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Lo stato conservativo dell'edificio è buono, per quanto riguarda l'immobile discreto, con impianti e finiture datate e alcune tracce di muffe.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Non esiste regolamento di condominio, l'accesso agli immobili pignorati avviene attraverso attraverso una corte di proprietà indivisa che non è parte del pignoramento e risulta di proprietà di terzi.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Non esiste regolamento di condominio, l'accesso agli immobili pignorati avviene attraverso attraverso una corte di proprietà indivisa che non è parte del pignoramento e risulta di proprietà di terzi.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici. Per accedere al bene pignorato si deve passare attraverso una corte di proprietà indivisa che non è parte del pignoramento e risulta di proprietà di terzi.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici. Per accedere al bene pignorato si deve passare attraverso una corte di proprietà indivisa che non è parte del pignoramento e risulta di proprietà di terzi.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Immobile in edificio con struttura muraria portante mista blocchetti di tufo e solai laterocemento. All'esterno rifinitura intonaco tinteggiato. Pavimentazioni interne in materiale lapideo, infissi esterni in alluminio con vetrocamere e persiane in alluminio. Caldaia centralizzata con alimentazione GPL. Utenze GPL e acqua uniche



per l'intero edificio, vengono ripartire tra gli occupanti dei vari immobili. Nessun impianto ascensore.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

Immobile in edificio con struttura muraria portante mista blocchetti di tufo e solai laterocemento. All'esterno rifinitura intonaco tintecciato. Pavimentazioni interne in materiale lapideo, infissi esterni in alluminio con vetrocamere e persiane in alluminio. Caldaia centralizzata con alimentazione GPL. Utenze GPL e acqua uniche per l'intero edificio, vengono ripartire tra gli occupanti dei vari immobili. Nessun impianto ascensore.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

L'immobile è nella disponibilità della debitrice esecutata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

L'immobile è nella disponibilità della debitrice esecutata.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 10/03/1995 al 13/04/2004	nata a il  Proprieta' 1000/1000 fino al 13/04/2004 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>sentenza di usucapione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		pubblico ufficiale Tribunale di Roma	22/03/1995	3499	8382	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 1	22/03/1995	19392	11102		
Dal 13/04/2004	1. nata a  Proprieta' 1/5, 2 il  Proprieta' 1/5, 3. ) il  Proprieta' 1/5, 4. nata a) il  Proprieta' 1/5, 5. nato a il	<b>pubblicazione testamento</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		notaio Paolo Girolami di Frascati	14/03/2005	80399	5474	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Roma 1	08/06/2005	73969	43441
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			



	Proprieta' 1/5 fino al 25/06/2007 Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 14/03/2005	1. nata a  Proprieta' 1/2 2. nato a ) il  Proprieta' 1/2 fino al 25/06/2007 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>rettifica su titolo - rif atto del 08/06/2005 - rettificato 03/12/2018</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Girolami di Frascati			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/12/2018	139138	96528
		<b>Registrazione</b>			
Dal 13/04/2005	1. nata a  Proprieta' 1/5, 2. nata a ) il  Proprieta' 1/5, 3. nata a ) il  Proprieta' 1/5, 4. nata a l  Proprieta' 1/5, 5. nato a ) il  Proprieta' 1/5 fino al 25/06/2007 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ufficio registro Roma			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
Dal 25/06/2007	1. nata a  * (1) Proprieta' 1/2 2. nato a ) il  Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>accettazione tacita eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio paolo Girolami di Frascati			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
Dal 25/06/2007 al 30/12/2023	nata a  Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio paolo Girolami di Frascati	25/06/2007	101555	5948
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>





		Roma 1	04/07/2007	121431	45623
Dal 26/06/2007	nata a  Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>accettazione tacita eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Girolami di Frascati			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In conclusione, i beni pignorati sono stati acquistati per il diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dalla Sig.ra , con atto di compravendita del 25/6/2007 per Notaio Paolo Girolami, rep. 101555, dal Sig. ; la restante quota del diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  è pervenuta alla Sig.ra in virtù di successione da per atto pubblico in data per Notaio Dott. Paolo Girolami, rep. , e accettazione tacita di eredità trascritta in data , ai nn. di reg. part., di reg. gen.; aldiritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuta in virtù di successione da , per atto pubblico in data per Notaio Dott. Paolo Girolami, rep. ; e accettazione tacita di eredità trascritta in data , ai nn. di reg. part., di reg. gen.; risulta trascritto atto di pubblicazione di testamento in data 3/12/2018 per Notaio Dott. Paolo Girolami, rep. 80399 del 14/3/2005 a favore di per  $\frac{1}{2}$  e per  $\frac{1}{2}$  contro , in rettifica alla pubblicazione del testamento del con atto per Notaio Paolo Girolami in data , rep. ; in data è stata trascritta la successione della Sig.ra ai nn. . Alla Sig.ra la piena proprietà degli immobili pignorati è pervenuta in virtù di sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Roma n. 50459/1992, trascritta in data 22/3/1995 ai nn. 11102/19392.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**Vedere quanto scritto relativamente al bene n.1**



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 04/07/2007  
Reg. gen. 121432 - Reg. part. 31400  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa  
Contro  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: notaio Paolo Girolami di Frascati  
Data: 26/06/2007  
N° repertorio: 101563  
N° raccolta: 5951
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili  
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019  
Reg. gen. 39132 - Reg. part. 27001  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.627,23  
A favore di PENELOPE SPV srl  
Contro  
Rogante: corte appello Roma UNEP  
Data: 18/02/2019 – cancellata in data 26/2/2024 rg part. 2146 rg gen 22136
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili  
Iscritto a Roma 1 il 05/04/2022  
Reg. gen. 42675 - Reg. part. 30053  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.627,23  
A favore di PENELOPE SPV srl  
Contro  
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale Roma UNEP  
Data: 10/01/2022

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 04/07/2007  
Reg. gen. 121432 - Reg. part. 31400  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa  
Contro  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: notaio Paolo Girolami di Frascati  
Data: 26/06/2007  
N° repertorio: 101563  
N° raccolta: 5951
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili  
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019  
Reg. gen. 39132 - Reg. part. 27001  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.627,23  
A favore di PENELOPE SPV srl  
Contro  
Rogante: corte appello Roma UNEP  
Data: 18/02/2019 – cancellata in data 26/2/2024 rg part. 2146 rg gen 22136
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili  
Iscritto a Roma 1 il 05/04/2022  
Reg. gen. 42675 - Reg. part. 30053  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.627,23  
A favore di PENELOPE SPV srl  
Contro  
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale Roma UNEP  
Data: 10/01/2022

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

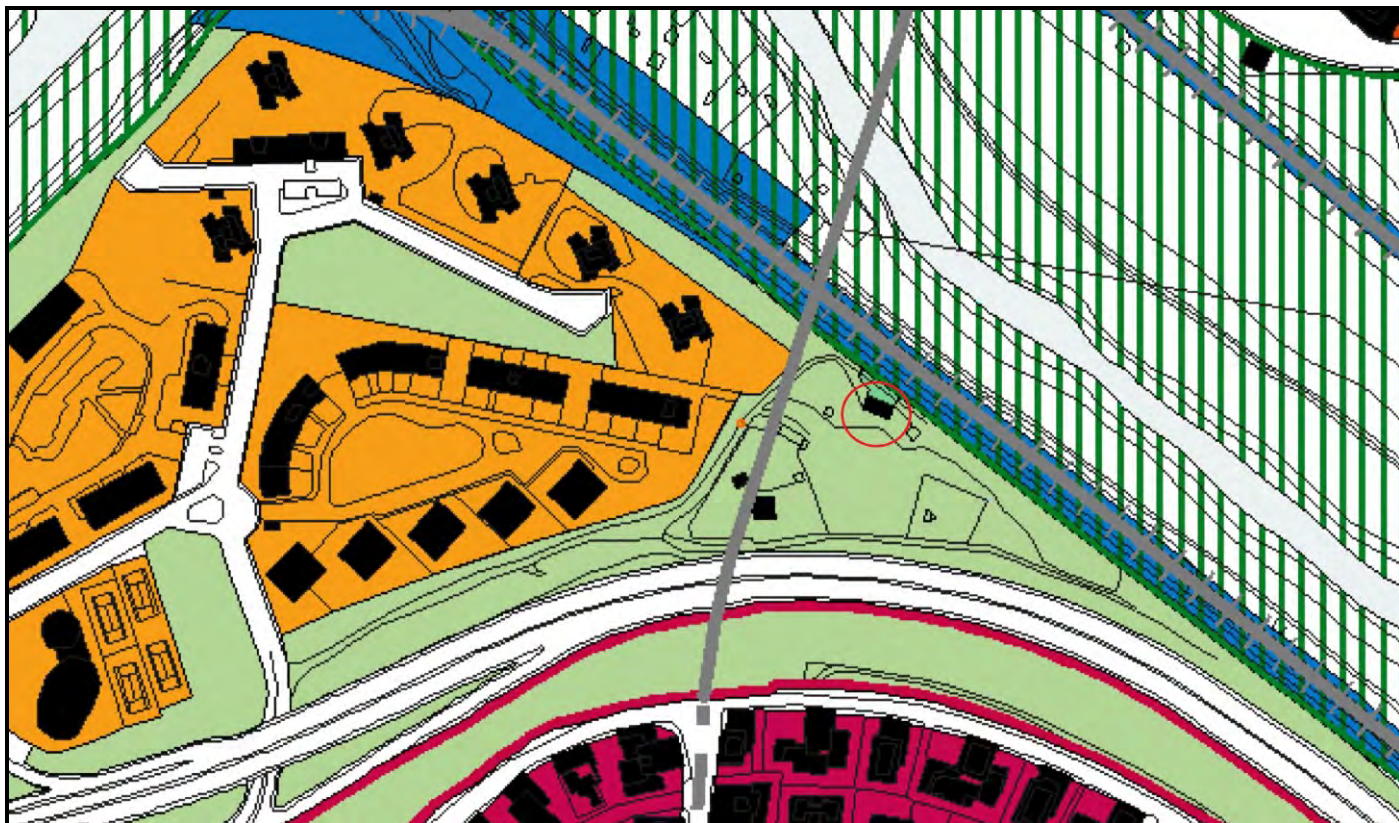
---

In base al PRG vigente del comune di Roma, l'edificio ricade in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Verde privato, NTA del PRG artt. 44 e 49  
PRG, carte per la qualità: nulla  
PRG, rete ecologica: nulla

PTPR PTPR tav A: paesaggio naturale di continuità. Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.  
PTPR tav B: ricognizione aree tutelate per legge art. 134 co. l lett. b) e art. 142 co. l. DLgvo 42/2004: punto c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua e m) protezione ambiti di interesse archeologico.







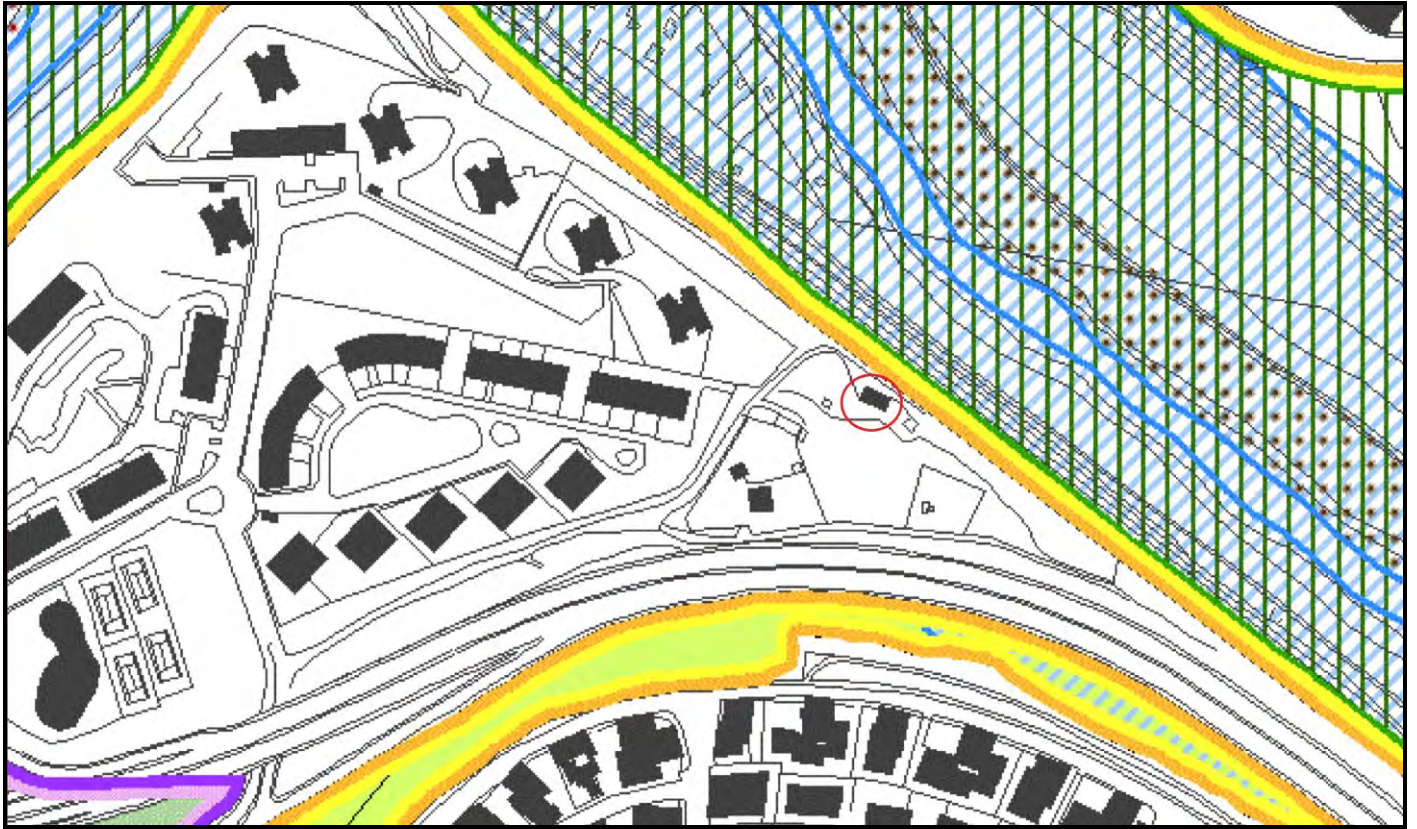
PRG vigente



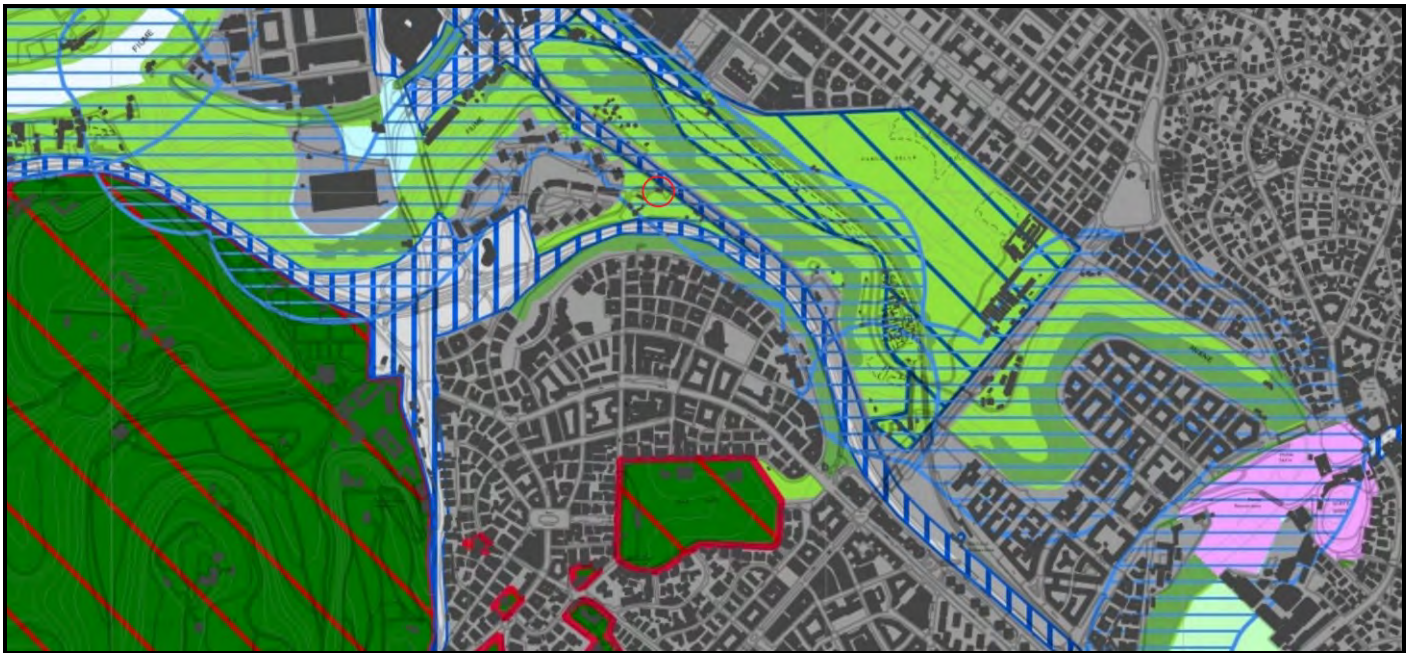
PRG vigente - carta della qualità







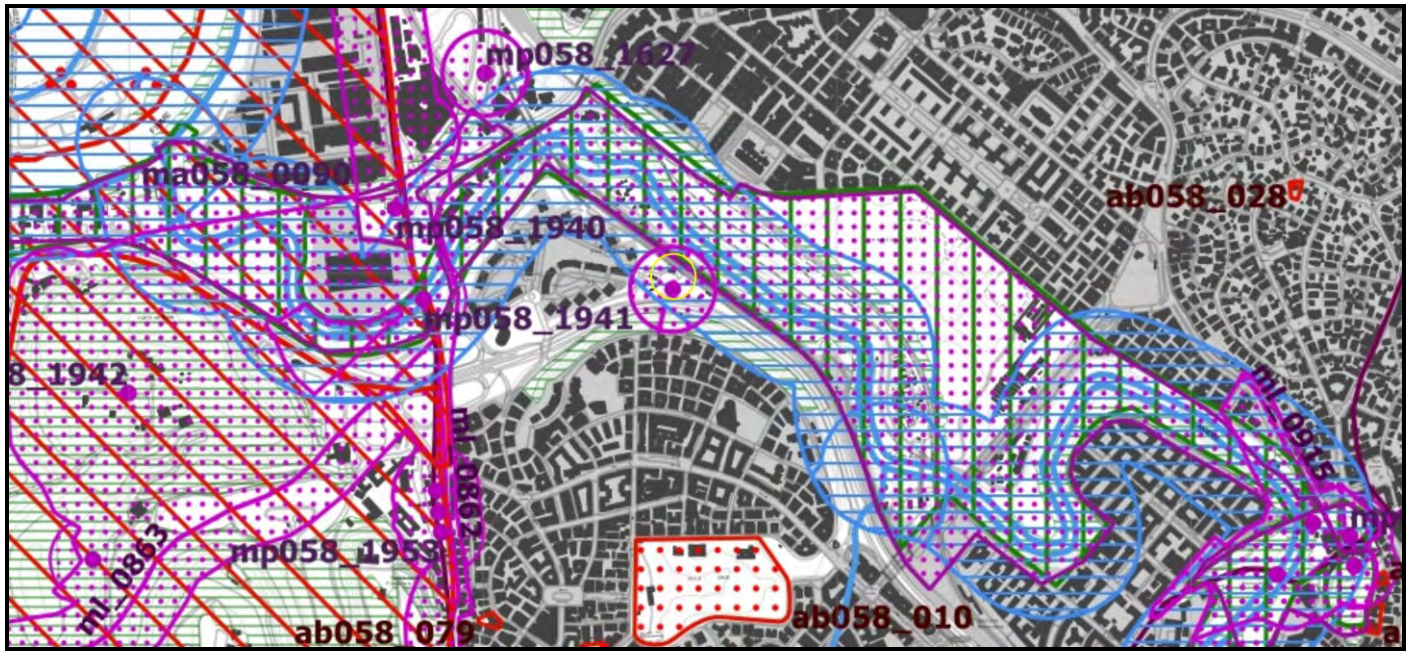
PRG vigente - rete ecologica



PTPR - Tav A







*PTPR - Tav B*

NTA del PRG:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 49. Verde privato

1. Il Verde privato riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PRG intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.LGT 42/2004, ovvero non realizzati prima del 1931. Per tali interventi è ammesso un incremento di SUL fino al 10%, soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20, ovvero alla realizzazione di interventi di categoria ambientale di valore equivalente.





3. Gli interventi RE3 e DR sono ammessi con il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche: SP = 90%, DA = 1 albero /100 mq, DAR = 1 arbusto/100 mq.

4. Nel Verde privato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Servizi a CU/b e CU/m; Turistico-ricettive a CU/b. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole", salvo quanto previsto all'art. 45, comma 6.

5. Ai fini del frazionamento, si applica quanto previsto dall'art. 45, comma 8.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

---

### **Vedere quanto scritto relativamente al bene n.1**

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non ha il certificato di agibilità.

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente è stato condonato ai sensi della L.47/85, pratica prot. 250869/86, per "nuova costruzione/ampliamento" con destinazione d'uso residenziale superficie mq 33,87 (residenziale mq 31,35, non residenziale mq 4,20) con rilascio della concessione in sanatoria n. 83175 del 12/01/1998.

### **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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile attuale è parzialmente irregolare rispetto a quanto sanato. E' stato di fatto accorpato all'immobile confinante identificato con il sub 5 (stessa proprietà) e la distribuzione interna ma anche i prospetti e la consistenza non corrispondono pienamente alla pratica di condono. La pratica di condono sana 31,35 mq di residenziale e mq 4,20 di non residenziale (balcone) ma anche riportando sul rilievo la distribuzione interna dell'epoca della richiesta di condono (e quindi la planimetria catastale d'impianto) e facendo una simulazione delle superfici utili, si riscontrano mq 35,00 circa di superficie residenziale (contro i mq 31,35 dichiarati e condonati). La differenza risulta essere di mq 3,65. che risulta superiore al 2% di differenza massima per rientrare nella fattispecie delle cosiddette "varianti non essenziali". Si ricorda che la pratica di condono è oramai chiusa con condono rilasciato e che una pratica chiusa può essere "riaperta" e rettificata unicamente nel caso in cui l'errore risulti compiuto da parte dell'ufficio del condono edilizio (e questo non sembra essere il caso) o altri errori materiali. Le rettifiche della concessione in sanatoria rilasciata, secondo le direttive dell'UCE, possono essere formali (errori riguardanti i dati anagrafici del proprietario, il numero civico, l'indirizzo dell'abuso, i dati catastali ed eventuali refusi di stampa) o sostanziali (tutti gli errori non imputabili all'istante, a una sua dimenticanza o all'errata compilazione della domanda di condono e che comportino una revisione complessiva dell'iter istruttorio).

Non è possibile accogliere richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione



sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presentino come una richiesta di condono "aggiuntiva" riferibile a un'istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d'uso non dichiarati nel modello di domanda). Il proprietario dell'immobile oggetto dell'istanza di condono può presentare richiesta di rettifica (difformità verificate DOPO il ritiro del titolo edilizio in sanatoria) o di riesame (difformità verificate PRIMA del rilascio del titolo edilizio in sanatoria) della concessione nel caso in cui riscontri difformità, formali o sostanziali, con quanto dichiarato al momento della presentazione della domanda di condono o con la documentazione prodotta nel corso dell'iter istruttorio. In conclusione, lo scrivente non esclude a priori che la pratica di condono possa essere rettificata, ma la cosa appare abbastanza difficile e di difficile previsione rimane l'esito di una eventuale istruttoria. Per la tipologia di irregolarità non è praticabile nemmeno la soluzione relativa alla cosiddetta doppia conformità, nella fattispecie con domanda ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, l'unica via rimarrebbe la richiesta di "fiscalizzazione" dell'abuso ai sensi dell'artt 33 e 34 del DPR 380/01 (vedere il paragrafo successivo per dettagli). Inoltre, sempre parlando di difformità riscontrate rispetto la pratica di condono, si evidenzia che è stata aperta una nuova finestra in facciata (bagno) e che quelle esistenti non sono rappresentate correttamente sulla planimetria di condono (posizionamento e dimensione). Per queste difformità (se fossero le sole - ma non è il nostro caso) andrebbe presentata una SCIA alternativa al PdC. Percorrendo la strada della cd "fiscalizzazione" dell'abuso vanno pagati gli oneri e sanzioni e per ultimo effettuata una variazione DOCFA che sani anche la parte toponomastica (viene erroneamente riportato "via Salaria 248"). Si evidenzia infine che di fatto, allo stato attuale, l'immobile non è utilizzabile autonomamente rispetto all'immobile confinante sub.5. Si consiglia la regolarizzazione edilizia e catastale della fusione di fatto tra i due immobili. Per quanto riguarda i costi, vengono evidenziati nella stima finale.

Ancora, è bene ricordare che le difformità planimetriche e di consistenza relative ai singoli appartamenti presenti all'interno della sagoma autorizzata sono sanabili con una CILA in sanatoria, mentre per quanto riguarda gli aumenti di cubatura e sagoma altresì presenti sul resto del fabbricato, essi non sono sanabili nemmeno con la cd doppia conformità e rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01. La pratica CILA quindi non è possibile dati queste ulteriori difformità. Per tali difformità si può intervenire solo con la demolizione delle parti abusive oppure, visto che la demolizione delle parti abusive potrebbe (si deve fare il calcolo statico del fabbricato per provare ciò) causare danni strutturali, si potrebbe ricorrere alla cd "fiscalizzazione" degli abusi ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01. La procedura indicata viene chiamata in gergo "fiscalizzazione". In questo caso, come scritto prima, siamo nella casistica delle parziali difformità compiute rispetto a quanto autorizzato dal Permesso di Costruire (o licenza edilizia, o concessione edilizia, o concessione in sanatoria) relative a edifici residenziali, tali che:

- non siano sanabili perché non rispettano il regime di doppia conformità;
- non siano demolibili perché pregiudizievoli della parte legittima (costruita in conformità al permesso di costruire).

Tale categoria di opere illecite non è soggetta all'abbattimento perché oggettivamente impossibile da effettuare, e per questo è punita con un sistema alternativo e sostitutivo alla demolizione, cioè la sanzione pecuniaria (art. 34 comma 2 DPR 380/01). E' da sottolineare che tale procedura deve essere richiesta PRIMA di un eventuale ordine di demolizione, da parte del soggetto interessato che deve dimostrare la impossibilità di demolizione con opportune relazioni tecniche e di calcolo da parte di professionisti abilitati di parte (a proprie spese), e solo successivamente la pubblica amministrazione effettuerà la verifica di quanto dichiarato e potrà decidere se reprimere l'abuso con un ordine di demolizione oppure con la cd "fiscalizzazione". La attivazione della fiscalizzazione è appannaggio della Pubblica Amministrazione, la quale opta per tale procedura nel caso in cui effettivamente sussistano i presupposti di legge per convertire la sanzione demolitoria in sanzione pecuniaria, al solo fine di tutelare ciò che è urbanisticamente legittimo. La scelta della P.A. può eventualmente essere guidata attraverso l'interlocuzione con il privato (cosa che deve sempre avvenire, anche nelle procedure di disciplina edilizia), ma rimane il fatto che la scelta è operata esclusivamente dall'amministrazione. Dunque se un privato avesse interesse a fiscalizzare il suo abuso, dovrebbe di fatto autodenunciarsi, attendere l'attivazione delle procedure repressive, attivarsi per un colloquio con la PA per cercare di giustificare la non demolibilità.

Comunque è bene chiarire che: - il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, perché l'unica procedura è quella dell'Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 (oppure nel nostro caso specifico, se non praticabile la pratica ex art. 36, la "rettifica" della pratica di condono, visto che l'errore deriva



quasi sicuramente dall'errore di impostazione della pratica da parte del denunciante). Non costituendo sanatoria edilizia, questa procedura:

- non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale eventualmente già avviato prosegue ugualmente;
- non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.).
- ha effetti sulla commerciabilità del bene;

In questo caso avvalendosi dell'art. 34 del DPR 380/01, si "fiscalizza" la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito. La fiscalizzazione immobiliare ha sicuramente dei limiti. Infatti su un immobile 'fiscalizzato' è possibile effettuare solamente pochi interventi, per lo più legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle porzioni 'in regola' dell'edificio. Il Consiglio di Stato ha avuto modo di affermare che il regime sanzionatorio applicabile agli abusi edilizi è quello vigente al momento della sanzione e non già quello in vigore all'epoca di consumazione dell'abuso, e la natura della sanzione demolitoria (così come di quella pecuniaria ad essa sostituibile), finalizzata a riportare in pristino la situazione esistente e ad eliminare opere abusive in contrasto con l'ordinato assetto del territorio, impedisce di ascrivere la stessa al genus delle pene afflittive, cui propriamente si attaglia il divieto di retroattività.

L'art. 34 d.P.R. 380/2001, nel disciplinare gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, prevede, al secondo comma, che "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione". La giurisprudenza del Consiglio di Stato ha ritenuto legittima questa impostazione di calcolo in ossequio al rinvio materiale di cui è fatto oggetto la normativa sull'equo canone ad opera dell'art. 34, comma 2, d.P.R. 380/2001, dei criteri di attualizzazione contemplati dalla stessa normativa. L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviano alla Legge 392/1978 sull'equo canone. E' da rimarcare che la Regione Lazio disciplina le sanzioni edilizie con la LR 15/08 e gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, sono disciplinati dall'art. 18 LRL 15/08. Per prima cosa, la quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007); tale criterio infatti parte dal presupposto che siano ben distinte le parti abusive (non demolibili e insanabili) rispetto a quelle legittime.

Si fa presente che trattasi di "superficie convenzionale abusiva". Per cui, ai fini della quantificazione della sanzione è da considerarsi l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, piuttosto che il semplice valore delle opere abusive realizzate, impiegando il criterio indicato dal d.P.R. 26 settembre 1991, in base al quale "Il costo base di produzione a metro quadrato per gli immobili ultimati nel 1990 è determinato in L. 1.155.000".

L'aggiudicatario dovrà pertanto a proprio totale carico cura e spese provvedere a formulare istanza ex art 34 DPR 380/01 dimostrandone i presupposti, i cui costi sono quantificabili come da tabella nella presente perizia e dei cui costi si è tenuto conto nella stima finale dell'immobile .

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non ha il certificato di agibilità.

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente è stato condonato ai sensi della L.47/85, pratica prot. 251189/86, per "nuova costruzione/ampliamento" con destinazione d'uso residenziale superficie mq 31,35 (residenziale mq 31,35, non residenziale mq 0,00) con rilascio della concessione in sanatoria n. 83499 del 13/01/1998.

### ***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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile attuale è parzialmente irregolare rispetto a quanto sanato. E' stato di fatto accorpato all'immobile confinante identificato con il sub 4 (stessa proprietà) e la distribuzione interna ma anche i prospetti e la consistenza non corrispondono pienamente alla pratica di condono. La pratica di condono sana 31,35 mq di residenziale e mq 0,00 di non residenziale (il balcone di mq 4,20 seppur esistente, sia nel grafico di condono che nella planimetria catastale, non viene sanato) ma anche riportando sul rilievo la distribuzione interna dell'epoca della richiesta di condono (e quindi la planimetria catastale d'impianto) e facendo una simulazione delle superfici utili, si riscontrano mq 35,55 circa di superficie residenziale (contro i mq 31,35 dichiarati e condonati). La differenza risulta essere di mq 4,20. che risulta superiore al 2% di differenza massima per rientrare nella fattispecie delle cosiddette "varianti non essenziali". Si ricorda che la pratica di condono è oramai chiusa con condono rilasciato e che una pratica chiusa può essere "riaperta" e rettificata unicamente nel caso in cui l'errore risulti compiuto da parte dell'ufficio del condono edilizio (e questo non sembra essere il caso) o altri errori materiali. Il balcone dell'unità interno 5, pur evidenziato nel grafico allegato alla domanda di condono e nella planimetria catastale non è stato calcolato nella richiesta di condono e non sono stati pagati i relativi oneri. Si ricorda che il condono edilizio non è automatico ed è a tutti gli effetti una deroga agli strumenti urbanistici. La mancata richiesta di condono pur nell'eventualità della preesistenza temporale del manufatto abusivo alla data di scadenza dei termini di condono non significa potere richiedere la regolarizzazione in un secondo tempo, quindi si è persa l'occasione al momento della domanda. Le rettifiche della concessione in sanatoria rilasciata, secondo le direttive dell'UCE, possono essere formali (errori riguardanti i dati anagrafici del proprietario, il numero civico, l'indirizzo dell'abuso, i dati catastali ed eventuali refusi di stampa) o sostanziali (tutti gli errori non imputabili all'istante, a una sua dimenticanza o all'errata compilazione della domanda di condono e che comportino una revisione complessiva dell'iter istruttorio).

Non è possibile accogliere richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presentino come una richiesta di condono "aggiuntiva" riferibile a un'istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d'uso non dichiarati nel modello di domanda). Il proprietario dell'immobile oggetto dell'istanza di condono può presentare richiesta di rettifica (difformità verificate DOPO il ritiro del titolo edilizio in sanatoria) o di riesame (difformità verificate PRIMA del rilascio del titolo edilizio in sanatoria) della concessione nel caso in cui riscontri difformità, formali o sostanziali, con quanto dichiarato al momento della presentazione della domanda di condono o con la documentazione prodotta nel corso dell'iter istruttorio. In conclusione, lo scrivente non esclude a priori che la pratica di condono possa essere rettificata, ma la cosa appare abbastanza difficile e di difficile previsione rimane l'esito di una eventuale istruttoria. Per cui, non essendo praticabile nemmeno la pratica relativa alla cosiddetta doppia conformità, nella fattispecie con domanda ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, l'unica via rimarrebbe la richiesta di "fiscalizzazione" dell'abuso ai sensi dell'artt 33 e 34 del DPR 380/01 (vedere il paragrafo successivo per dettagli). Inoltre, sempre parlando di difformità riscontrate rispetto la pratica di condono, si evidenzia che le finestre esistenti non sono rappresentate correttamente sulla planimetria di condono (posizionamento e dimensione). Per queste difformità (se fossero le sole difformità presenti, ma così non è) andrebbe presentata una SCIA alternativa al PdC. Ma percorrendo la strada della cd "fiscalizzazione" dell'abuso vanno pagati gli oneri e sanzioni e per ultimo effettuata una variazione DOGFA che sani anche la parte toponomastica (viene erroneamente riportato "via Salaria 248"). Si evidenzia infine che di fatto, allo stato attuale, l'immobile non è utilizzabile autonomamente rispetto all'immobile confinante sub.4. Per quanto riguarda il balcone, questo non può essere sanato postumo (opera strutturale) . Per cui, siccome non è stato inserito nella pratica di condono (per quanto riguarda gli oneri da pagare e per il calcolo superfici da condonare), e siccome la sua demolizione non comprometterebbe la statica dell'edificio (quindi non si potrebbe applicare la cd fiscalizzazione) la soluzione più realistica sarebbe la demolizione del balcone. Si consiglia la regolarizzazione edilizia e catastale della fusione di fatto tra i due immobili. Per quanto riguarda i costi,



vengono evidenziati nella stima finale.

E' bene precisare che le difformità planimetriche e di consistenza relative ai singoli appartamenti presenti all'interno della sagoma autorizzata sono sanabili con una CILA in sanatoria, mentre per quanto riguarda gli aumenti di cubatura e sagoma altresì presenti sul resto del fabbricato, essi non sono sanabili nemmeno con la cd doppia conformità e rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01. La pratica CILA quindi non è possibile dati queste ulteriori difformità. Per tali difformità si può intervenire solo con la demolizione delle parti abusive oppure, visto che la demolizione delle parti abusive potrebbe (si deve fare il calcolo statico del fabbricato per provare ciò) causare danni strutturali, si potrebbe ricorrere alla cd "fiscalizzazione" degli abusi ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01. La procedura indicata viene chiamata in gergo "fiscalizzazione". In questo caso, come scritto prima, siamo nella casistica delle parziali difformità compiute rispetto a quanto autorizzato dal Permesso di Costruire (o licenza edilizia, o concessione edilizia, o concessione in sanatoria) relative a edifici residenziali, tali che:

- non siano sanabili perché non rispettano il regime di doppia conformità;
- non siano demolibili perché pregiudizievoli della parte legittima (costruita in conformità al permesso di costruire).

Tale categoria di opere illecite non è soggetta all'abbattimento perché oggettivamente impossibile da effettuare, e per questo è punita con un sistema alternativo e sostitutivo alla demolizione, cioè la sanzione pecuniaria (art. 34 comma 2 DPR 380/01). E' da sottolineare che tale procedura deve essere richiesta PRIMA di un eventuale ordine di demolizione, da parte del soggetto interessato che deve dimostrare la impossibilità di demolizione con opportune relazioni tecniche e di calcolo da parte di professionisti abilitati di parte (a proprie spese), e solo successivamente la pubblica amministrazione effettuerà la verifica di quanto dichiarato e potrà decidere se reprimere l'abuso con un ordine di demolizione oppure con la cd "fiscalizzazione". La attivazione della fiscalizzazione è appannaggio della Pubblica Amministrazione, la quale opta per tale procedura nel caso in cui effettivamente sussistano i presupposti di legge per convertire la sanzione demolitoria in sanzione pecuniaria, al solo fine di tutelare ciò che è urbanisticamente legittimo. La scelta della P.A. può eventualmente essere guidata attraverso l'interlocuzione con il privato (cosa che deve sempre avvenire, anche nelle procedure di disciplina edilizia), ma rimane il fatto che la scelta è operata esclusivamente dall'amministrazione. Dunque se un privato avesse interesse a fiscalizzare il suo abuso, dovrebbe di fatto autodenunciarsi, attendere l'attivazione delle procedure repressive, attivarsi per un colloquio con la PA per cercare di giustificare la non demolibilità.

Comunque è bene chiarire che: - il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, perché l'unica procedura è quella dell'Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 (oppure nel nostro caso specifico, se non praticabile la pratica ex art. 36, la "rettifica" della pratica di condono, visto che l'errore deriva quasi sicuramente dall'errore di impostazione della pratica da parte del denunciante). Non costituendo sanatoria edilizia, questa procedura:

- non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale eventualmente già avviato prosegue ugualmente;
- non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.);
- ha effetti sulla commerciabilità del bene;

In questo caso avvalendosi dell'art. 34 del DPR 380/01, si "fiscalizza" la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito. La fiscalizzazione immobiliare ha sicuramente dei limiti. Infatti su un immobile 'fiscalizzato' è possibile effettuare solamente pochi interventi, per lo più legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle porzioni 'in regola' dell'edificio. Il Consiglio di Stato ha avuto modo di affermare che il regime sanzionatorio applicabile agli abusi edilizi è quello vigente al momento della sanzione e non già quello in vigore all'epoca di consumazione dell'abuso, e la natura della sanzione demolitoria (così come di quella pecuniaria ad essa sostituibile), finalizzata a riportare in pristino la situazione esistente e ad eliminare opere abusive in contrasto con l'ordinato assetto del territorio, impedisce di ascrivere la stessa al genus delle pene afflittive, cui propriamente si attaglia il divieto di retroattività.

L'art. 34 d.P.R. 380/2001, nel disciplinare gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, prevede, al secondo comma, che "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del



costo di produzione". La giurisprudenza del Consiglio di Stato ha ritenuto legittima questa impostazione di calcolo in ossequio al rinvio materiale di cui è fatto oggetto la normativa sull'equo canone ad opera dell'art. 34, comma 2, d.P.R. 380/2001, dei criteri di attualizzazione contemplati dalla stessa normativa. L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviando alla Legge 392/1978 sull'equo canone. E' da rimarcare che la Regione Lazio disciplina le sanzioni edilizie con la LR 15/08 e gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, sono disciplinati dall'art. 18 LRL 15/08. Per prima cosa, la quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007); tale criterio infatti parte dal presupposto che siano ben distinte le parti abusive (non demolibili e insanabili) rispetto a quelle legittime.

Si fa presente che trattasi di "superficie convenzionale abusiva". Per cui, ai fini della quantificazione della sanzione è da considerarsi l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, piuttosto che il semplice valore delle opere abusive realizzate, impiegando il criterio indicato dal d.P.R. 26 settembre 1991, in base al quale "Il costo base di produzione a metro quadrato per gli immobili ultimati nel 1990 è determinato in L. 1.155.000".

L'aggiudicatario dovrà pertanto a proprio totale carico cura e spese provvedere a formulare istanza ex art 34 DPR 380/01 dimostrandone i presupposti, i cui costi sono quantificabili come da tabella nella presente perizia e dei cui costi si è tenuto conto nella stima finale dell'immobile .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Per accedere all'immobile è necessario attraversare una corte non oggetto di pignoramento. Non è costituito un condominio, né esiste un regolamento di condominio. Le spese sono divise tra i condomini, incluse quelle di acqua e gpl che hanno una solo utenza. Non è stato possibile conoscere i costi medi e/o eventuali contenziosi in corso.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Per accedere all'immobile è necessario attraversare una corte non oggetto di pignoramento. Non è costituito un condominio, né esiste un regolamento di condominio. Le spese sono divise tra i condomini, incluse quelle di acqua e gpl che hanno una solo utenza. Non è stato possibile conoscere i costi medi e/o eventuali contenziosi in corso.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente:

appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 4 composto da un soggiorno, bagno e cucina, balcone, piccolo ripostiglio condiviso con confinante appartamento distinto con il sub 5 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 5, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.

La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofe sono dotate di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A5

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

Valore **INIZIALE** di stima del bene: € 132.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile:

In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che non esistono allo stato attuale dati di immobili comparabili in zona. Si può prendere come riferimento la adiacente zona di "Prato della Signora" ma anche in questo caso i tagli in vendita attualmente sono molto più grandi e anche di maggior pregio. Nella zona appena indicata, gli immobili vanno da € 3.400,00 a € 4.400 mq ma sono tagli molto più grandi e la zona non è quella adiacente alla zona dell'immobile periziato.

Abbiamo dei valori che vanno da € 3.300,00 ad un massimo di €4.600,00 (abitazioni di tipo economico) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)

Codice zona: C21, Microzona: 42, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, mentre abbiamo dei valori di €3.700,00 (abitazioni II° fascia) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Q2 Parioli - Villaggio Olimpico.

Nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente per il fatto che l'immobile è ubicato in zona a bassa densità abitativa e anche ben collegata ma in senso negativo per via della mancanza di impianto ascensore, prossimità alla linea ferroviaria, pratiche edilizie/catastali non corrette che portano alla ridotta commerciabilità del bene, mancanza di utenza gas autonoma.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento



immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 3.000,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente:

appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 5 composto da due camere, corridoio, piccolo ripostiglio condiviso con il confinante appartamento distinto con il sub 4 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 4, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.

La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofe sono dotate di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A5

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

Valore **INIZIALE** di stima del bene: € 129.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile:

In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che non esistono allo stato attuale dati di immobili comparabili in zona. Si può prendere come riferimento la adiacente zona di "Prato della Signora" ma anche in questo caso i tagli in vendita attualmente sono molto più grandi e anche di maggior pregio, così come di maggior pregio è la zona rispetto a quella dove è ubicato il bene pignorato. Nella zona appena indicata, gli immobili vanno da € 3.400,00 a € 4.400 mq. Abbiamo dei valori che vanno da € 3.300,00 ad un massimo di €4.600,00 (abitazioni di tipo economico) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)

Codice zona: C21, Microzona: 42, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, mentre abbiamo dei valori di €3.700,00 (abitazioni II° fascia) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Q2 Parioli - Villaggio Olimpico.

Nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente per il fatto che l'immobile è ubicato in zona a bassa densità abitativa e anche ben collegata ma in senso negativo per via della mancanza di impianto ascensore, prossimità alla linea ferroviaria, pratiche edilizie/catastali non corrette che portano alla ridotta commerciabilità del bene, mancanza di utenza gas autonoma.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;



2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 3.000,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2	44,05 mq	3.000,00 €/mq	€ 132.150,00	100,00%	€ 132.150,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2	43,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 129.000,00	100,00%	€ 129.000,00
				Valore di stima:	€ 261.000,00

Valore **INIZIALE** di stima del bene: € 261.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - NB fiscalizzazione art. 34 DPR 380/01, demolizione balcone unità sub 5 e ripristini vari, variazione catastale, ecc	35000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1,00	%

**Valore finale di stima: € 205.000,00 in ct**

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 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bagnara Gian Luca





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1 - UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2 diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente:  
appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 4 composto da un soggiorno, bagno e cucina, balcone, piccolo ripostiglio condiviso con confinante appartamento distinto con il sub 5 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 5, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.  
La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofi sono dotate di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Roma, l'edificio ricade in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Verde privato, NTA del PRG artt. 44 e 49 PRG, carte per la qualità: nulla PRG, rete ecologica: nulla PTPR PTPR tav A: paesaggio naturale di continuità. Coste marine, lacuali e corsi d'acqua. PTPR tav B: ricognizione aree tutelate per legge art. 134 co. l lett. b) e art. 142 co. l. DLgvo 42/2004: punto c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua e m) protezione ambiti di interesse archeologico.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2 diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente:  
appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 5 composto da due camere, corridoio, piccolo ripostiglio condiviso con il confinante appartamento distinto con il sub 4 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 4, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri.  
La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofi sono dotate di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Roma, l'edificio ricade in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Verde privato

**Prezzo base d'asta: € 205.000,00 in ct**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.000,00 IN CT**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 572, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	44,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'edificio è buono, per quanto riguarda l'immobile discreto, con impianti e finiture datate e alcune tracce di muffe.		
<b>Descrizione:</b>	diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente: appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 4 composto da un soggiorno, bagno e cucina, balcone, piccolo ripostiglio condiviso con confinante appartamento distinto con il sub 5 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 5, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri. L'immobile è distinto nel NCEU del comune di Roma al Fg 562, part. 572, sub 4, Circonvallazione Salaria n. 248, p. 2, int. 4, cat. catastale A/5, classe 3, cons. 2,5 vani, rc € 232,41. La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofe sono dotate di tutti i principali servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità dalla debitrice eseguita.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Circonvallazione Salaria n. 248, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 562, Part. 572, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	43,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'edificio è buono, per quanto riguarda l'immobile discreto, con impianti e finiture datate e alcune tracce di muffe.		
<b>Descrizione:</b>	diritto di piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in circonvallazione Salaria n. 248 e precisamente: appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 5 composto da due camere, corridoio, piccolo ripostiglio condiviso con il confinante appartamento distinto con il sub 4 con il quale è attualmente unito di fatto. L'immobile è confinante con appartamento interno 4, vano scala, distacco su circonvallazione Salaria, salvo se altri. L'immobile è distinto nel NCEU del comune di Roma al Fg 562, part. 572, sub 5, Circonvallazione Salaria n. 248, p. 2, int. 5, cat. catastale A/5, classe 3, cons. 2,5 vani, rc € 232,41. La zona è a ridosso della linea ferroviaria e della Tangenziale Est di Roma, si accede attraverso una zona recintata in un comprensorio privato dove è ubicato il fabbricato. In prossimità la zona di "Prato della Signora" e di via Somalia. Le zone limitrofe sono dotate di tutti i principali servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		





<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità dalla debitrice esecutata.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 4, PIANO 2

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 04/07/2007  
Reg. gen. 121432 - Reg. part. 31400  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa  
Contro  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: notaio Paolo Girolami di Frascati  
Data: 26/06/2007  
N° repertorio: 101563  
N° raccolta: 5951
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili  
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019  
Reg. gen. 39132 - Reg. part. 27001  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.627,23  
A favore di PENELOPE SPV srl  
Contro  
Rogante: corte appello Roma UNEP  
Data: 18/02/2019 – cancellata in data 26/2/2024 rg part. 2146 rg gen 22136
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili  
Iscritto a Roma 1 il 05/04/2022  
Reg. gen. 42675 - Reg. part. 30053  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.627,23  
A favore di PENELOPE SPV srl  
Contro  
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale Roma UNEP  
Data: 10/01/2022

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE SALARIA N. 248, INTERNO 5, PIANO 2

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 04/07/2007  
Reg. gen. 121432 - Reg. part. 31400  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00



A favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa

Contro

Capitale: € 100.000,00

Rogante: notaio Paolo Girolami di Frascati

Data: 26/06/2007

N° repertorio: 101563

N° raccolta: 5951

- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili

Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019

Reg. gen. 39132 - Reg. part. 27001

Quota: 1/1

Importo: € 135.627,23

A favore di PENELOPE SPV srl

Contro

Rogante: corte appello Roma UNEP

Data: 18/02/2019 - cancellata in data 26/2/2024 rg part. 2146 rg gen 22136

- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale pignoramento immobili

Iscritto a Roma 1 il 05/04/2022

Reg. gen. 42675 - Reg. part. 30053

Quota: 1/1

Importo: € 135.627,23

A favore di PENELOPE SPV srl

Contro

Rogante: pubblico ufficiale Tribunale Roma UNEP

Data: 10/01/2022



## RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE

---

Precisazioni in risposta alle note critiche:

In data 15 febbraio 2024 diverse il difensore della parte eseguita faceva pervenire delle note critiche allo scrivente Esperto (vedere allegato per le note complete) dove tra le altre cose asseriva che:

1) *"...nella esaustiva esposizione redatta dal C.T.U. Arch. Bagnara, la più rilevante criticità che emerge è rappresentata dall'esistenza di un unico passaggio per accedere all'immobile, non assoggettato a pignoramento, né gravato da servitù alcuna. La questione, oltre che esporre ad incerta piena godibilità un eventuale aggiudicatario, costituisce anche rischio per il debitore di ulteriore deprezzamento, ove si pervenisse alla aggiudicazione dopo ripetute aste deserte, a vantaggio di meno scrupolosi acquirenti disposti ad accollarsi la criticità dietro pagamento di un prezzo irrisorio..."*

In risposta, l'Esperto dichiara quanto segue:

L'esperto è cosciente del fatto che il pignoramento non include il passaggio in proprietà o per servitù su altre particelle di terreno interne alla corte, ma non può fare altro che mettere in evidenza la problematica a tutela dell'acquirente che farà le proprie valutazioni nel formulare l'offerta. Per eventuali ulteriori approfondimenti si rimette alla valutazione del Giudice.

2) *" .... Il C.T.U. pur, dopo accurata analisi dei valori di mercato della zona, varianti tra 3.300 Euro e 4.600/mq. ha ritenuto di assegnare quello più vicino al minimo di Euro 3.700/mq.. Tuttavia, pur potendo direttamente ritenere quasi equivalenti le caratteristiche positive con quelle negative (descritte alle pag. 27 e 28 della relazione), ha ritenuto equo ridurre il valore di mercato assegnato da Euro 3.700/mq. a 2.800/mq.. Ridotto cioè del 25% rispetto a quello, già individuato quasi nel minimo (Euro 3.300/mq.). Ovviamente poi al lordo dei deprezzamenti in seguito riportati e valutati. A parere del sottoscritto legale tale determinazione al ribasso appare incongrua anche per quanto si dirà..."*

In risposta, l'Esperto dichiara quanto segue:

Il calcolo del valore dell'immobile, con lavori da ultimarsi sarebbe il seguente: € 180.000,00 in CT, gli oneri di regolarizzazione per € 15.000,00 e il rischio per mancata garanzia per € 18.000,00 che porterebbe il valore dell'immobile a € 148.000,00 nel primo caso e € 60.000,00 nel secondo caso (contratto di locazione opponibile).

E' da rimarcare inoltre che la locazione per un immobile simile è in media di € 8,00/mq, avremo quindi € 960,00/mese o € 11.520,00 annui e quindi il canone pattuito in contratto, ma con lavori completati a carico del locatore sarebbe sostanzialmente congruo.

3) *"..Il deprezzamento, costituito dalle irregolarità urbanistiche si ritiene eccessivo per l'importo di Euro 35.000 ritenuto necessario per la c.d. fiscalizzazione delle opere non suscettibili di sanatoria. Infatti secondo quanto riferito dallo stesso C.T.U. la superficie abusiva, non suscettibile di sanatoria, e pertanto soggetta a fiscalizzazione, misurerebbe mq. 7,85 ed il costo della detta fiscalizzazione, a norma del D.P.R. 380/01 sarebbe pari al doppio del costo base di costruzione e che per gli immobili ultimati nel 1990 viene determinato in Lire 1.155.000 mq. (pag. 25 della C.T.U.). Infatti nello scritto è stato omesso uno zero per evidente errore di battitura. Si ritiene opportuno invitare il C.T.U. a rivedere tale quantificazione sulla base del costo di costruzione attualizzato che non dovrebbe superare Euro 5.000,00 per l'intera superficie e Euro 10.000 compresi onorari dei professionisti. L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviando alla Legge 392/1978 sull'equo canone. La quantificazione tuttavia dovrebbe effettuarsi solo sulle porzioni dell'immobile che eccedono la concessione in sanatoria, ovvero sia soltanto sulla superficie utile*



*aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 2 1203/2007). Tale criterio infatti parte dal presupposto che siano ben distinte le parti abusive (non demolibili e insanabili) rispetto a quelle legittime; il calcolo della sanzione pecuniaria "fiscalizzazione" (art. 34 c. 2 TUE) è commisurato al doppio del costo di produzione, riferito a quello indicato nella L. 392/78. La sanzione tuttavia va calcolata sulla base del costo di produzione vigente al momento dell'abuso e si applica solo alla parte di superficie non regolare. In base ai criteri espressi dalla L. 392/1978 il calcolo della sanzione pecuniaria sarebbe tra i 2.500 e i 5.000 Euro circa...."*

In risposta, l'Esperto dichiara quanto segue:

Il deprezzamento per le irregolarità, come evidenziato in perizia, in realtà è così descritto "Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - NB fiscalizzazione art. 34 DPR 380/01, demolizione balcone unità sub 5, variazione catastale, ecc". quindi non comprende unicamente le decurtazioni relative all'art. 34 DPR 380/01.

Ma tornando ai conteggi, come descritto appunto nel giustificativo della decurtazione si fa presente quanto segue:

le pratiche art 34 DPR 380/01 sono 2 (sono infatti 2 le unità immobiliari) distinte, ognuna con oneri minimi inderogabili (a prescindere della superficie dell'abuso) da corrispondere quantificabili in € 2.000,00 (ma superiori di fatto poiché commisurati all'epoca e alla superficie dell'abuso). Il calcolo preciso si può fare solo dimostrando la data di realizzazione dell'abuso, cosa non possibile in questa sede. Poi si dovranno redigere n.2 perizie statiche atte a dimostrare il pregiudizio statico nel caso di demolizione delle parti abusive. Tali indagini comporterebbero saggi geologici e relazione geologica per potere sviluppare le ipotesi di calcolo strutturale. Si dovrebbe in seguito procedere alla presentazione delle pratiche presso il municipio, con aggiunta dei relativi oneri professionali (aggiuntivi alla pratica strutturale e geologica), sia per la applicazione dell'art. 34, sia per la SCIA, necessaria per potere procedere alla demolizione del balcone. Saranno altresì da conteggiare n. 2 pratiche catastali DOCFA (costo medio (costo medio € 700,00 oltre oneri, ognuna). Infine, per potere demolire il balcone bisognerà installare un ponteggio, demolire materialmente il balcone (quindi costi di demolizione), sostituire l'infisso (porta finestra di accesso al balcone) con una nuova finestra e una nuova persiana e ricostruire il parapetto murario (con costi anche per opere interne alla abitazione, per la stanza dove è ubicata la porta finestra, che dovrà essere tinteggiata interamente, considerando la finitura attuale), tinteggiare almeno in parte (se non tutta - per ovviare alle differenze di colore o degrado) la facciata dove è ubicato il balcone, corrispondere gli oneri professionali per la Direzione dei Lavori e per la sicurezza (sia professionali - CSP e CSE - che operativi di cantiere) . Quindi lo scrivente ribadisce la quantificazione di € 35.000,00.

4) "...\_ Ingiusta poi appare la duplice decurtazione del prezzo di vendita, attuata per la medesima criticità urbanistica: l'una di Euro 35.000 per oneri di fiscalizzazione di superficie non sanabile, l'altra dell'ulteriore 8% per "ridotta commerciabilità del bene causa irregolarità non sanabile". Ci si chiede infatti se con la fiscalizzazione l'immobile non riacquisti la piena commerciabilità e pertanto non dovuto l'ulteriore ribasso dell'8%. Si tratterebbe di un duplice deprezzamento per la stessa causa: "irregolarità urbanistica e catastale" rispetto al prezzo di vendita già determinato in 170.000 Euro, che verrà ancora decurtato del 25% a norma degli art. 569 e 571 c.p.c. per pervenire a 127.000 Euro. Nella sostanza il valore di mercato ipoteticamente valutabile secondo il minimo del mercato in 321.900 Euro (Euro 3.700/mq. x 87 mq.) già ridotto a (Euro 2.800/mq. x 87 mq) pari a 243.600 Euro, con le ulteriori doppie decurtazioni andrà in vendita per il prezzo finale di 127.000 Euro, con una 3 riduzione del 50% rispetto a quanto già valutato dal C.T.U. (Euro 243.000) e del 75% del suo valore effettivo di mercato (Euro 321.900) sia pur al lordo dei deprezzamenti effettivamente dovuti. Si confida nello accoglimento delle presenti note...."

In risposta, l'Esperto dichiara quanto segue:

non entrando in merito alle decurtazioni del 25% a norma degli art. 569 e 571 c.p.c., si ricorda infatti che compito dell'Esperto è stimare il valore di mercato dell'immobile e non le dinamiche di vendita o formazione del prezzo finale per l'asta immobiliare, si ribadisce quanto già esplicitato in perizia, e cioè che l'art. 34 del DPR 380/01 è compatibile con la commerciabilità dell'immobile ma non "sana" la regolarità edilizia dello stesso, e



consente unicamente ottenere da parte del comune la non “demolibilità” dell’abuso, ma l’immobile rimane di fatto privo della regolarità edilizia e, fatto più rilevante, non è possibile operare trasformazioni successive dell’immobile. Per cui, si comprende da questi fatti la decurtazione del valore. Inoltre, il valore iniziale del bene è stato definito nella parte “bassa” di mercato poiché l’immobile non è certamente ubicato nelle zone di maggior pregio che ha formato il prezzo nella sua indicazione di maggior valore, ma in una in una micro zona appartata e atipica, priva dei servizi e caratteristiche peculiari delle macrozona che contribuisce a formare il prezzo unitario nella sua indicazione più elevata. Inoltre bisogna considerare che soprattutto il bene interno 5 affaccia direttamente (a pochi metri) dalla linea ferroviaria. A valle di queste doverose premesse, lo scrivente concorda di innalzare il valore finale poiché, a causa di un errore di calcolo, il deprezzamento dovuto per la ridotta commerciabilità è stato calcolato 2 volte. In perizia è indicato il valore di mercato rettificato.

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 25/03/2024




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

Arch. Bagnara Gian Luca



## ALLEGATI

---

-  01\_visura catastale sub 4
-  02\_visura catastale sub 5
-  03\_planimetria catastale sub 4
-  04\_planimetria catastale sub 5
-  05 estratto di mappa catastale
-  06\_fascicolo condono prot. 250869\_86 - interno 4 sub 4
-  07\_concessione in sanatoria n. 83175\_98 - sub 4
-  08\_fascicolo condono prot. 251189\_86 - interno 5 sub 5
-  09\_concessione in sanatoria n. 83499\_98 - sub 5
-  10\_sentenza di usucapione del 1995
-  11\_dichiarazione di successione
-  12 verbale pubblicazione testamento 2005
-  13\_atto cessione quote rep 101555\_5940 del 2007
-  14\_rilievo fotografico
-  15\_visure di conservatoria elenco
-  16\_rilievo grafico
-  17\_note critiche

