

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G.E. **984/2019**, G.E. **Dott. FERNANDO SCOLARO**

contro:

promossa da:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Andrea Felice, con studio in Roma, via di Casal Bruciato 11, in data 17/11/2021, ha accettato l'incarico di Esperto Stimatore, mediante modello telematico, per rispondere ai seguenti quesiti, che sono a risposta ed integrazione delle vigenti disposizioni generali obbligatorie pubblicate sul sito del Tribunale di Roma, che sono riportate tra parentesi nel seguente elenco quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento (link: “*dati generali e ubicazione*”, “*confini*”, “*titolarità dell'immobile*”).
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (link: “*consistenza immobile*”, “*caratteristiche costruttive*”).
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (link: “*dati catastali*”, “*cronistoria catastale*”).
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato (link: “*provenienza ventennale*”).
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico (link: “*regolarità urbanistica*”, “*normativa urbanistica*”).
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile (link: “*stato di occupazione dell'immobile*”, “*patti*”).
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (link: “*formalità pregiudizievoli*”).
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (link: “*servitù*”).
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (link: “*precisazioni*”, “*condizioni*”).
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso (link: “*parti comuni*”, “*vincoli od oneri condominiali*”).
- 12) Procedere alla valutazione dei beni (link: “*stima*”).
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota (link: “*stima*”).
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti di causa, i certificati Ipo-Catastali, fornito dei documenti necessari, in data 7 settembre 2022, come concordato con la Custode Dott. Giovanni Caravetta, lo scrivente si è recato sul posto per il sopralluogo.

Sul posto, nella zona di Roma, San Vittorino, Corcolle, Municipio Roma VI, in via Petriolo n. 78 A/B P. T, int. B, si procedeva alla stesura del verbale di sopralluogo, allegato alla seguente perizia (Allegato 6) ed alle operazioni di misurazione e descrizione dell'immobile, oggetto di pignoramento ed al rilievo fotografico. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 11:30 e terminavano alle 12:28 circa.

QUESITO 1 - *Identificare i diritti reali ed il bene oggetto del pignoramento.*

Oggetto del pignoramento:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione A/2, di **proprietà** 1/1:

- , nata a il , C. F. ;

come dichiarato nell'Atto di Pignoramento e come riportato nella Relazione Notarile e come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura (Allegato 5) e come dichiarato dalla Sig.ra al momento del sopralluogo.

Tale immobile si trovano in:

- Comune: **ROMA**
- Località: **San Vittorino – Corcolle - Municipio Roma VI**
- Via: **via Petriolo nn. 78/A e 78/B, P. T (al catasto riportato S1), int. B**



e risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

Abitazione A/2 Foglio 675 – Particella 713 – Subb. 504 e 513 graffato corte esclusiva.

Il bene fa parte di un complesso immobiliare residenziale condonato, posto lungo via Petriolo nn. 78/A e 78/B in prossimità dell'incrocio con via Ripatransone, costituito da un piano fuori terra, con tetto a falde utilizzato come sottotetto; il complesso immobiliare, che include anche gli Int. A, B, C e D, in origine era costituito da una serie di magazzini e depositi poi condonati con il Condono edilizio L. 326/2003, con prot. n. 0/546145 sot. 0 (Int. A –), sot. 1 (Int. B – intestatario), sot. 2 (Int. C – intestatario) e sot. 3 (Int. D – intestatario) e con prot. n. 0/546161 sot. 0 (Int. B – intestatario) e sot. 1 (Int. C – intestatario); per la preesistenza dell'immobile oggetto di pignoramento, deriva da un complesso di immobili all'interno di via Petriolo n. 78/A e 78/B che era costituito, come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 2) da depositi, cantine, abitazioni e un'area bene comune non censibile dove attualmente sono i posti auto degli immobili, tra cui quello dell'immobile oggetto di pignoramento. Nella domanda di condono prot. n. 0/546145 del 09/12/2004, viene dichiarato che prima del 31/03/2003 è stato effettuato un frazionamento e cambio d'uso da industriale/artigianale a residenziale dal quale condono sono derivati 4 sott, di cui il sot. 1 è l'int. B (immobile oggetto di pignoramento); successivamente è stata presentata la domanda di condono prot. n. 0/546161 sot. 0 e 1 del 09/12/2004 riguardo all'ampliamento degli intt. B e C. L'immobile in sanatoria, (oggetto del pignoramento immobiliare) da rilievo effettuato, ha una superficie (int. B) coperta di mq. 70,10, inclusi i muri perimetrali, con una superficie non residenziale di mq.11,00 antistante l'ingresso all'immobile, come corte esclusiva. La domanda di condono prot. n. 0/546145 del 09/12/2004 dichiara la creazione di 4 unità abitative (intt. A-sot. 0, B-sot. 1, C-sot. 2, D-sot. 3) derivate dal frazionamento di immobili in 4 abitazioni di cui l'int. B aveva superficie di mq 30,70, ampliata successivamente con la domanda di condono prot. n. 0/546161 sot. 0 del 09/12/2004 di mq. 27,70 e portata ad una superficie totale, da condono, di mq. 58,40; in realtà la superficie rilevata è di mq. 70,10 (comprensiva dei muri perimetrali) a cui è stata aggiunta una piccola corte antistante di mq. 11,00; tuttavia, entrambe le domande di condono prot. n. 0/546145 sot. 1 e n. 0/546161 sot 0, sono in reiezione (come risulta dalla mail inviati dall'UCE – Allegato 9) a causa dei vincoli presenti sul terreno, in quanto con il condono della L. 326/2003, agli utenti che avevano effettuato le domande di condono nelle zone vincolate, nel 2003, la regione Lazio le avrebbe rigettate tutte se fossero state fatte nelle zone che ricadevano in aree con vincoli paesaggistici, archeologici, idrogeologici, ambientali, ecc. cosa che è accaduto per tutte le domande di condono riguardanti gli immobili siti in Roma, via Petriolo 78/A e 78/B compreso l'immobile oggetto di pignoramento. Essendo immobili derivanti da domande di condono, la preesistenza è ricavabile solo dalle planimetrie catastali abbinata alle domande di condono. La planimetria antecedente al cambio d'uso (Allegato 2) dell'immobile oggetto di pignoramento, ha la destinazione di deposito industriale/artigianale condonato con domanda di condono 86/65996 sot. 3 e concessione in sanatoria prot. 157807 del 15/02/1999. Pertanto, la planimetria catastale d'impianto del 26/11/1992 (Fgl. 675, All. 231, n. 714 senza sub. attuale 713 con sub. 504 e 513 graffato), con destinazione deposito, viene presa come preesistenza e come pianta di base; l'immobile residenziale è sito nel sobborgo di Roma, San Vittorino – Corcolle - Municipio Roma VI, su via Petriolo n. 78/A e n. 78/B che è costeggiata da edificato quasi tutto abusivo e sanato nel corso dei vari condoni e da terreni agricoli e nello specifico da depositi di automezzi AMA e parcheggi tir per trasporti; inoltre, via Petriolo accede sia su via Ripatransone che arriva non distante da via Lunghezza, la quale passando sotto la A24 arriva a Lunghezza.

Al fine di favorire l'esatta individuazione del complesso immobiliare viene inserita l'*Immagine 1* inerente particolare della sovrapposizione di ortofoto dell'area con la sagoma delle particelle catastali della zona. Immagine reperita dal Sistema Informativo Geografico della Città metropolitana di Roma Capitale (www.siticloud.cittametropolitanaroma.gov.it). In evidenza la il fabbricato all'interno della più ampia particella catastale 713.

In base alle caratteristiche del bene pignorato, che si configura come un'unità immobiliare abitativa di tipo popolare, si procede alla formazione di **LOTTO UNICO**.





Immagine 1: sovrapposizione ortofoto/particelle catastali

Il **LOTTO UNICO** è formato dal seguente bene:

proprietà 1/1:

- , nata a il , C. F. : ;

- **Abitazione A/2 Foglio 675 – Particella 713 – Subb. 504 e 513 graffato corte esclusiva**

ed ha i seguenti confini:

Abitazione civile, che confina a NO con altra u.i.u. Int. A, a SO ingresso carrabile al villino partic. 714, a NE con area condominiale e parcheggio, a SE verso altra u.i.u. Int. C.

QUESITO 2 - *Elencare ed individuare il bene componente il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.*

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO:

1) Immobile a destinazione A/2 (abitazione civile) (Fgl. 675, p.lla 713, subb. 504-513)

Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata come abitazione civile posta al piano T su lato di via Petriolo n. 78/A e 78/B ma essendo la strada in discesa la parte posteriore risulta seminterrata (riportato S1 catastalmente) del fabbricato, costituito da un corpo di fabbrica di 1 piano fuori terra, parzialmente interrato nella parte posteriore (da qui le finestre della camera da letto e del bagno sono finestre alte) sito in Comune di Roma, San Vittorino – Corcolle - Municipio Roma VI, via Petriolo n. 78/A e n. 78/B, Int. B; l'immobile si sviluppa su un livello, al piano terra dell'unità immobiliare si accede, tramite una piccola corte di mq. 11,00 all'ingresso dell'immobile dove la corte separa con due muri l'int. B dal C e dall'int. A; antistante un'area comune utilizzato come area di parcheggio per tutti gli immobili presenti all'interno dell'area e uno spazio di manovra e un vialetto per accedere al cancello pedonale e carrabile; l'immobile abitativo è dotato di finestre e porte finestre che danno da un lato verso la corte di pertinenza dall'altro su una strada retrostante posta ad una quota superiore, infatti, le finestre della camera da letto e del bagno sono alte rispetto al piano di calpestio dell'immobile;

– l'immobile risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Abitazione piano seminterrato int. B, con altezza di mt. 2.90 (rilevata hm mt 2.86), risulta così composta:

Piano S1: ingresso/soggiorno/angolo cottura, corridoio, guardaroba (utilizzato come camera da letto), camera, bagno, corte antistante, posto auto non di proprietà;

il bene confina a NO con altra u.i.u. Int. A, a SO ingresso carrabile al villino partic. 714, a NE con area condominiale e parcheggio, a SE verso altra u.i.u. Int. C.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'immobile oggetto di pignoramento, è così collocato: l'appartamento civile A/2, classificato come int. B, è posto al piano terra sul lato della corte e al piano S1 rispetto alla strada posteriore rialzata, deriva dal corpo di fabbrica ad uso magazzino industriale/artigianale, edificato senza licenza nel 1976,

ma condonato inizialmente con domanda di condono prot. n. 86/65996 – sott 3 (per l'immobile interessato al pignoramento), con concessione edilizia prot. n. 157807 del 15/02/1999 e successivamente condonato nel 2004 con condono prot. nn. 0/546145 - sott. 1-2 per cambio d'uso da deposito industriale/artigianale ad abitazioni e frazionamento del medesimo e condono prot. n. 0/546161 – sott 0-1 per ampliamento delle abitazioni intt. B e C; degli ultimi condoni del 2004 sono già presenti tutte le procedure di rigetto, in quanto condonati su area vincolata; la copertura è a falda con guaina rinforzata e tra il soffitto dell'immobile ed il tetto è stato ricavato nella parte antistante dell'immobile, una zona soppalcata con accesso solo dall'esterno sopra la porta d'ingresso dell'appartamento; la struttura è mista travi e pilastri con murature perimetrali di tamponamento, il bordo del solaio di copertura è rifinito con una gronda perimetrale lungo tutto il tetto del fabbricato; l'immobile è dotato di acqua diretta, impianto autonomo, allacciato alla rete elettrica, l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria dell'ATO2 ACEA.

Gli intt. A, B, C, D ed E all'interno dell'area comune con accesso pedonale dal civico 78/B e carrabile dal civico 78/A, su via Petriolo, hanno ciascuno l'ingresso indipendente (foto A, B, C, D, E, F). Per il fabbricato, la cui planimetria d'impianto è del 03/12/1992, costruito nel 1976, condonato con il condono del 1983 e concessione in sanatoria ritirata e successivamente con il condono nel 2003, non è stato trovato alcun progetto, pertanto la planimetria catastale di impianto funge da preesistenza. In generale, i fabbricati hanno la finitura esterna con intonaco frattazzato tinteggiato crema, il vialetto di accesso al complesso degli immobili, gli spazi di manovra e l'area parcheggio sono pavimentati con marmette di cemento rifinite in ciottoli, una cancellata, posta su un muretto intonacato, delimita il perimetro del lotto.

Si rimanda alle foto presenti nell'Allegato 3.

Descrizione dell'immobile (A/2) con titolo di proprietà per 1/1 (N.C.E.U. al foglio 675, p.lla 713, sub. 504 e 513)

L'appartamento a destinazione civile abitazione costituito da piano Terra lato area condominiale e S1, nella parte posteriore, in quanto la strada retrostante è ad una quota più alta rispetto al piano di calpestio dell'immobile, è abitato dalla Sig.ra ; l'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete, sono presenti alcune presenze di muffa lungo il soffitto/parete del soggiorno e sul soffitto della finestra del bagno c'è stata una infiltrazione ormai asciugata da tempo; l'esterno è in ottime condizioni manutentive, tranne la normale usura, mentre i muri interni e le tramezzature, non sono degradate; gli ambienti della casa hanno pavimentazioni in gres uguali in tutta la casa di dimensioni circa cm 40 x 40; tutti gli infissi sono dotati di grate alle finestre e persiane in ferro color marrone testa di moro, gli infissi sono in pvc a taglio termico ed il portone di ingresso è blindato; l'appartamento è strutturato come segue: ingresso/soggiorno/angolo cottura (foto nn. 1, 2), corridoio (foto n. 3), guardaroba utilizzato come camera letto singola con finestra alta (foto nn. 4, 5), bagno (foto n. 6), camera da letto (foto nn. 7, 8), all'esterno la corte di pertinenza (foto n. 9), zona soppalco con accesso solo esterno (foto n. 10), posto auto (foto n. 11). Rispetto alla planimetria d'impianto è stato realizzato un abuso sull'immobile abitativo cioè l'utilizzo del guardaroba come camera da letto aprendo abusivamente un vano finestra nella camera da letto adiacente, che accede sul retro dell'immobile come puntualizzato nel Quesito 6.

Per l'immobile non risulta essere presente nessuna certificazione energetica. Il costo per la redazione della certificazione (A.P.E.) non verrà detratto dal valore dell'immobile in quanto i condoni del 2004 sono in reiezione (Quesito 12) e la destinazione d'uso originaria è deposito industriale/artigianale a cui l'immobile va riportato.

SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO – IMMOBILE A/2:

Il lotto ha una superficie lorda pari a:

- Abitazione: 67,45 mq di superficie coperta
- Corte/Terrazza scoperta: 11,00 mq

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO – IMMOBILE A/2: l'immobile ha una superficie commerciale di mq **70,20** così calcolata:

- Abitazione: 67,45 mq di superficie coperta



- Corte/Terrazza scoperta: $11,00 \text{ mq} \times 0,25 = 2,75 \text{ mq}$

** per riportare la superficie reale a superficie commerciale si applicano i coefficienti da 0,25 a 0,15 per terrazze scoperte; come riportato e dedotto nel testo "Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili" de "Il sole 24 ore" – Tabella 15 – 15/1.*

INTERVENTO DI RIPRISTINO A CAUSA DELLA REIEZIONE DEI CONDONI DEL 2004 SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO – IMMOBILE C/2:

(viene ripristinata la destinazione originaria deposito industriale/artigianale)

Il lotto ha una superficie lorda pari a:

- Immobile residenziale: 67,45 mq di superficie coperta
- Superficie residenziale da demolire per reiezione condono: - 27,70 mq
- Superficie rimanente industriale/artigianale: $67,45 - 27,70 = 39,75 \text{ mq}$
- Corte scoperta + ampliamento zona demolita: $11,00 + 27,70 = 38,70 \text{ mq}$

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO – IMMOBILE C/2:

(la destinazione definitiva è deposito industriale/artigianale)

l'immobile ha una superficie commerciale di mq **49,43** così calcolata:

- Deposito: 39,75 mq di superficie coperta
- Corte scoperta: $38,70 \text{ mq} \times 0,25 = 9,68 \text{ mq}$

** per riportare la superficie reale a superficie commerciale si applicano i coefficienti da 0,25 a 0,15 per terrazze scoperte; come riportato e dedotto nel testo "Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili" de "Il sole 24 ore" – Tabella 15 – 15/1.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il territorio, nel quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte della zona di Roma, San Vittorino – Corcolle - Municipio Roma VI; Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con la quale forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965. La zona nella quale ricade via Petriolo, incrocia con via Ripatransone che conduce su via Polense che separa Giardini di Corcolle da Corcolle; l'immobile posto in via Petriolo è equidistante dalla autostrada A1 e dalla ferrovia della linea regionale ed è a ridosso della zona urbanizzata denominata Corcolle e secondo il Borsino immobiliare ricade della zona di S. Vittorino, che tuttavia non ha quotazioni sulle destinazioni d'uso industriale/artigianale, pertanto il valore di riferimento sarà quello delle due zone adiacenti ossia Lunghezza e Borghesiana. Corcolle è una zona urbanizzata con abitazioni in villini di massimo 3 piani, realizzate abusivamente e poi condonate in misura minore con regolare licenza edilizia, in buona parte circondata da ampie aree ad uso agricolo e ad usi di sosta di mezzi di trasporto e dell'A.M.A., ricade nel Municipio VI di Roma Capitale e nel Piano particolareggiato di Zona "O" n. 58 - "Corcolle Est".

Per poter usufruire dei servizi, linee autobus e dei negozi si devono raggiungere le dorsali principali che sono via Ripatransone ad Ovest per Corcolle e la via Matelica a NO nella zona dei Giardini di Corcolle, inoltre sono presenti sia scuole medie inferiori e superiori non molto distanti dall'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale del bene facente parte del Lotto Unico (Allegato 1):

Identificazione catastale Lotto Unico (Abitazione A/2):

- Unità immobiliare destinazione residenziale A/2, Abitazione civile, individuata al N.C.E.U. di Roma al foglio 675, p.lla 713, sub. 504 e 513 cat. A/2, classe 5, Cons. vani 3, Superficie Catastale mq 69,00, Rendita catastale € 418,33.

Situazione degli intestati dal 23/04/1999

1) dal 23/04/1999 in atti dal 23/04/1999 Registrazione n. 001498.1/1999 risultava di e . ciascuno per i propri diritti fino al 05/08/2002.

Situazione degli intestati dal 05/08/2002

1) dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale fino al 05/08/2002 risultava di



proprietà in quota di 1/1 di , a seguito di TESTAMENTO OLOGRAFICO del 05/08/2002, prot. n. RM0365945, volturato in atti dal 13/05/2004, Rep. n. 71237, Notaio: MANZI Antonio, sede Roma, registrazione: Sede DECUUS .

Situazione degli intestati dal 06/06/2005

1) Situazione dell'unità immobiliare C/2, di mq. 145, che ha originato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta la VARIAZIONI del 06/06/2005 prot. n. RM0418540 in atti dal 06/06/2005 Registrato: MOD. IDC – AMPL – DIV – VDE DA MAG. AD ABIT. (n. 55736.1/2005); intestato a , proprietario per 1/1 fino al 12/04/2006.

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

1) Situazione dell'unità immobiliare A/2, di 3 vani: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2006 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2006 Rep. n. 76907/31025 – Notaio: MANZI Antonio – Sede: Roma, Registrazione: Sede: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (n. 27102.1/2006); vende alla , proprietaria per 1/1 fino al 16/11/2006.

Situazione degli intestati dal 16/11/2006

1) Situazione dell'unità immobiliare A/2, di 3 vani; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2006 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Rep. n. 78539 – Notaio: MANZI Antonio – Sede: Roma, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 96020.1/2006); la .. proprietaria per 1/1 fino al 16/11/2006 vende a .

Esaminata la planimetria catastale dell'immobile, allegata alla seguente relazione (Allegato 2) sono state riscontrate alcune difformità interne ed esterne nella planimetria catastale come evidenziato nell'Immagine 2 a pag. 9 del seguente elaborato peritale.

QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO (Abitazione A/2)

Proprietà in quota per 1/1 della Sig.ra :

Abitazione civile A/2 sita in Roma, via Petriolo n. 78/A e n. 78/B, P. S1, int. B, composta da: Piano T da un lato e S1 sul retro: ingresso/soggiorno/angolo cottura, corridoio, guardaroba (utilizzato come camera da letto), camera, bagno, corte antistante, posto auto non di proprietà; il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 675, p.lla 713, sub. 504 e 513 graffato.

Ed ha i seguenti confini: il bene confina a NO con altra u.i.u. Int. A, a SO ingresso carrabile al villino partic. 714, a NE con area condominiale e parcheggio, a SE versa altra u.i.u. Int. C.

L'immobile residenziale si sviluppa su un livello al piano T sulla zona d'ingresso corrispondente al piano S1 sul retro; l'immobile ha una altezza media di circa mt. 2.86.

Sono presenti piccole difformità, ma a causa della reiezione dei condoni del 2004 sono necessari interventi più radicali; il tutto è meglio descritto nel Quesito 6.

Il bene alla data del sopralluogo, risulta abitato della Sig.ra e dalla sua famiglia come descritto nel Quesito 7.

QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Abitazione civile A/2 (N.C.E.U. foglio 675, p.lla 713, sub. 504 e 513 graffato) - bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto della proprietà della Sig.ra :

Situazione degli intestati dal 23/04/1999

1) dal 23/04/1999 in atti dal 23/04/1999 Registrazione n. O01498.1/1999 risultava di e ciascuno per i propri diritti fino al 05/08/2002.

Situazione degli intestati dal 05/08/2002

1) dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale fino al 05/08/2002 risultava di



proprietà in quota di 1/1 di , a seguito di TESTAMENTO OLOGRAFICO del 05/08/2002, prot. n. RM0365945, volturato in atti dal 13/05/2004, Rep. n. 71237, Notaio: MANZI Antonio, sede Roma, registrazione: Sede DECUUS .

Situazione degli intestati dal 06/06/2005

1) Situazione dell'unità immobiliare C/2, di mq. 145, che ha originato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta la VARIAZIONI del 06/06/2005 prot. n. RM0418540 in atti dal 06/06/2005 Registrato: MOD. IDC – AMPL – DIV – VDE DA MAG. AD ABIT. (n. 55736.1/2005); intestato a , proprietario per 1/1 fino al 12/04/2006.

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

1) Situazione dell'unità immobiliare A/2, di 3 vani: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2006 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2006 Rep. n. 76907/31025 – Notaio: MANZI Antonio – Sede: Roma, Registrazione: Sede: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (n. 27102.1/2006); vende alla , proprietaria per 1/1 fino al 16/11/2006.

Situazione degli intestati dal 16/11/2006

1) Situazione dell'unità immobiliare A/2, di 3 vani; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2006 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Rep. n. 78539 – Notaio: MANZI Antonio – Sede: Roma, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 96020.1/2006); la , proprietaria per 1/1 fino al 16/11/2006 vende a .

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Riguardo alla preesistenza si può segnalare solamente che il bene fa parte di un ex magazzino a destinazione industriale/artigianale ad un solo livello, posto all'interno di una ampia area che è stata oggetto di condoni edilizi che hanno riguardato la costruzione di un capannone ed alcune abitazioni; la domanda di condono prot. n. 86/65996 sot. 3 che riguarda il magazzino ha concessione in sanatoria prot. n. 157807 del 15/02/1999, con opere realizzate nel 1976 su via Petriolo n. 78/A e 78/B; da una indagine fatta dallo scrivente con l'accesso agli Atti, l'immobile oggetto di pignoramento è derivato da n. 2 condoni del 2004, dei quali il condono prot. n. 0/546145 sot. 1, riguarda il cambio di destinazione d'uso da industriale e artigianale e frazionamento del capannone per l'Int. B, mentre il condono prot. n. 0/546161 sot. 0, riguarda l'ampliamento dell'Int. B.

Tuttavia, si fa presente che, dal momento che tutta l'area ricade in zona vincolata, come già specificato nei paragrafi precedenti dallo scrivente, tutti i condoni presentati su quelle particelle, nel 2004, sono in reiniezione per collaudo a causa del vincolo paesaggistico. Infatti sull'area insistono i seguenti vincoli:

- 1) vincolo Beni paesaggistici ex art. 134 c. 1, lett. b) del Codice - m - Agg. D.lgs.vo 42/04 Area Resp. Archeologica;
- 2) vincolo Beni paesaggistici ex art. 134 c. 1, lett. c) del Codice - a - Aree agricole identitarie
- 3) P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene TP b/17;

come riportato dalla comunicazione prot. n. Qi 2017/7458 del 17/01/2017 dell'Ufficio Condoni alla Sig.ra (Allegato 9).

Il cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a residenziale, riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, comporta il fatto che l'immobile da mettere all'asta, non può essere valutato dal punto di vista residenziale in quanto entrambi i condoni del 2004, sono in reiezione e l'immobile può essere considerato solo dal punto di vista di destinazione magazzino industriale/artigianale, poiché per questa destinazione d'uso è stata già ritirata la concessione in sanatoria prot. n. 157807 del 15/02/1999 (*Immagine n. 2 e n. 3 – pagg. 9/10*).

Questo comporta che la valutazione dello scrivente sarà svolta come segue: 1) si deve procedere con una S.C.I.A. al frazionamento del magazzino condonato e concessionato, in quanto solo una porzione



del magazzino medesimo è l'originario immobile abitativo oggetto di pignoramento; 2) si deve procedere al ripristino dell'immobile da abitazione civile a deposito industriale/artigianale, (annullando il condono prot. n. 0/546145 sot. 1 - 2004); 3) si deve procedere alla rimozione dell'ampliamento della zona residenziale (annullando il condono prot. n. 0/546161 sot. 0 - 2004); 4) si deve svolgere una valutazione economica che sarà fatta solamente sul valore del costo a metro quadrato per i locali a destinazione industriale/artigianale e non residenziale per la superficie rimanente.

All'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, a destinazione d'uso civile abitazione, sono presenti alcune piccole difformità che si sarebbero potute sanare con una semplice CILA sanatoria, ma dal momento che il condono ad uso residenziale è in reiezione, perché presentato nel 2004 in zona vincolata, questi piccoli abusi vengono ovviamente superati dalla reiezione del condono stesso.

Pertanto, per i punti 1, 2, 3 va presentata al Municipio di competenza, una S.C.I.A. per frazionare l'originario capannone, individuare le parti da demolire e ripristinare e procedere con il successivo riaccatastamento dell'unità immobiliare a destinazione industriale/artigianale; per la parte professionale e per gli oneri, l'importo dovrebbe ammontare a circa € 3.000,00 (escluso oneri legge: IVA e R.A.); a tali costi vanno aggiunti gli oneri relativi alle demolizioni e trasporto a pubblica discarica e alla ricostruzione per il ripristino a magazzino, della sola parte interessata dal pignoramento, che ammontano complessivamente a circa € 5.000,00 (escluso oneri legge: IVA e R.A.), e per la ricostruzione complessivamente € 7.000,00 (escluso oneri legge: IVA e R.A.) e saranno detratti dalla valutazione finale del bene.

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Roma (Nuovo P.R.G. vigente e adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del C.S. n. 48 del 07/06/2016) l'immobile ricade all'interno SISTEMA AMBIENTALE – AGRO ROMANO – AREE AGRICOLE (Art. 68 e Art. 74 delle N.T.A. del P.R.G.).

QUESITO 7 - *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Alla data dell'accesso l'Appartamento A/2 risulta occupato dalla Sig.ra in quota di proprietà pari a 1/1.

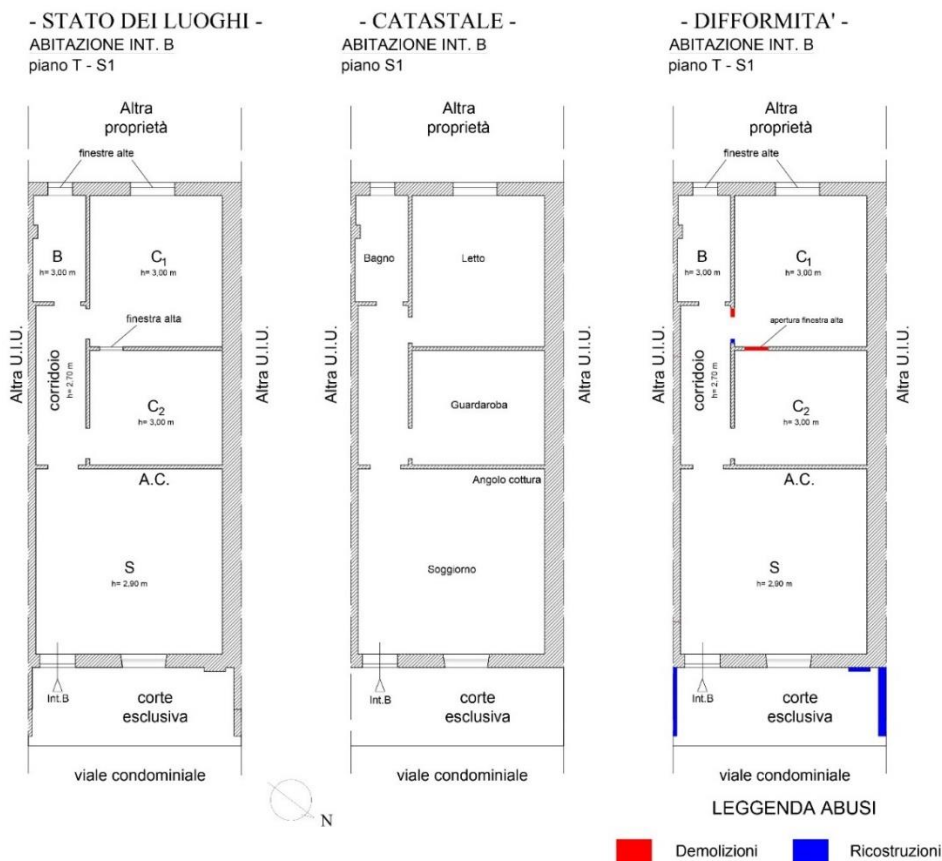


Immagine 2: difformità tra stato dei luoghi e la planimetria catastale abbinata alle domande di condono Prot. nn. 0/546145 sot. 1 - 0/546161 sot. 0 del 2004 dell'appartamento A/2, Int. B, P. S1

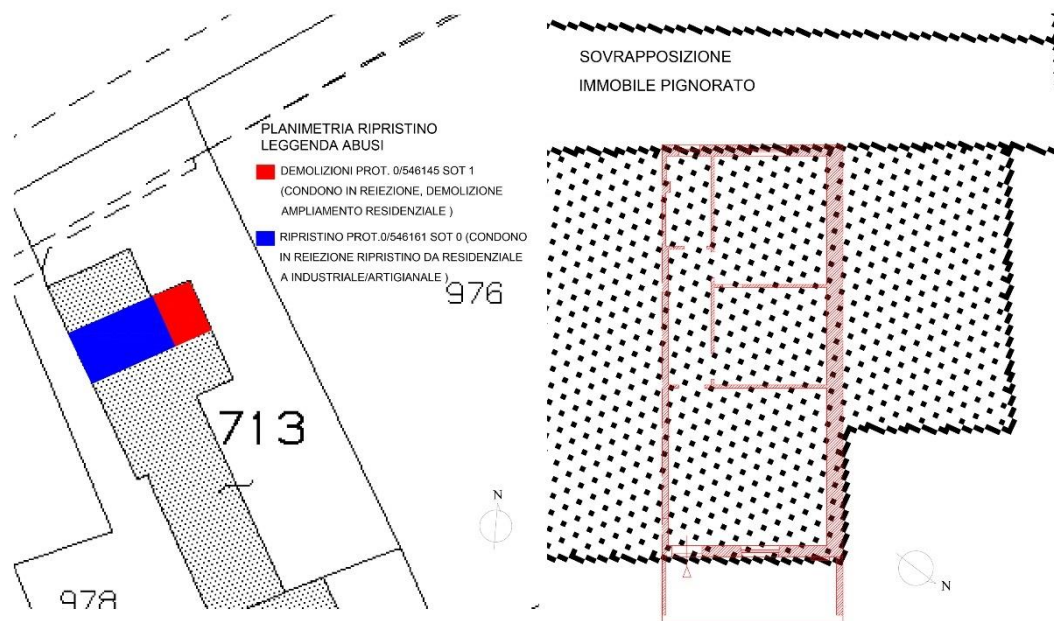


Immagine 3: sovrapposizione tra l'immobile pignorato A/2, Int. B, P. S1, con i due condoni di riferimento, Prot. nn. 0/546145 sot. 1 - 0/546161 sot. 0 del 2004 per il cambio d'uso e l'ampliamento che sono in reiezione, rispetto alla porzione di deposito originariamente condonato con concessione in sanatoria Prot. n. 157807 del 15/02/1999

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Insistono i seguenti oneri giuridici:

Risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie:

sui seguenti immobili Abitazione A/2 (N.C.E.U. foglio 675, p.lla 713, sub. 504 e 513):

- TRASCRIZIONE del 13/04/2006 - Reg. Part. 27102 – Reg. Gen. 46898, ATTO NOTARILE PUBBLICO derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Notaio: MANZI Antonio, Rep. 76907/31025, del 12/04/2006 – a favore di contro ;
- TRASCRIZIONE del 29/11/2006 - Reg. Part. 96020 – Reg. Gen. 160886, ATTO NOTARILE PUBBLICO derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Notaio: MANZI Antonio, Rep. 78539/31994, del 16/11/2006 – a favore di contro ;
- ISCRIZIONE del 29/11/2006 – Reg. Part. 37812 – Reg. Gen. 160887, ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA descrizione CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Rep. 78540/31995 del 16/11/2006 – a favore di Banca Unicredit Banca per la Casa S.p.a.;
- ISCRIZIONE del 23/02/2009 – Reg. Part. 6268 – Reg. Gen. 23027, Altro Atto descrizione – Pubblico ufficiale: Equitalia Gerit S.p.a., Rep. 100686/97 del 09/02/2009 – derivante IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 – a favore di Equitalia Gerit S.p.a.;
- TRASCRIZIONE del 24/06/2019 - Reg. Part. 52071 – Reg. Gen. 74452, ATTO GIUDIZIARIO derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Autorità emittente: TRIBUNALE DI ROMA, Rep. 28151, del 14/06/2019 – A favore di A per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1;

Non sono presenti ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile o ulteriori trascrizioni di pignoramenti alla data del 16/03/2023 (Allegato 5).



La trascrizione di pignoramento gravante sull'immobile sarà cancellata a seguito dell'aggiudicazione dello stesso.

QUESITO 9 - *Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.*

Non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10 - *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Non insistono altri pesi od oneri sul bene pignorato.

QUESITO 11 - *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono spese di gestione o eventuali procedimenti in corso.

QUESITO 12 - *Procedere alla valutazione del bene.*

Si è ritenuto opportuno e conveniente per la valutazione dell'immobile adoperare il metodo di Stima per Valore di Mercato.

Nella ricerca dei valori di mercato e dei valori correnti delle zone si è fatto riferimento agli ultimi dati ricavati dalle seguenti fonti (Allegato 9):

- 1) Borsino Pro – Piattaforma Professionale valutazione immobili – *marzo 2023*;
- 2) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2/2022 – *periodo di rilevazione luglio/dicembre 2022*;

Deposito C/2 industriale/artigianale ex Abitazione civile A/2:

Si può stabilire, quindi, in considerazione delle condizioni manutentive del fabbricato, alle finiture esterne ed interne dell'immobile alla sua posizione ed alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima descritta nei vari quesiti, che il prezzo equo pagabile a metro quadrato di superficie commerciale, nel caso in trattazione, è pari alla media dei valori pervenuti dalle fonti sopracitate, dove il valore finale lo scrivente lo ha ricavato dal valore medio dei Depositi/Magazzini; inoltre, si può stabilire che in base alle condizioni del condono prot. n. 86/65996 sot. 3, concessione in sanatoria prot. n. 157807 del 15/02/1999 e del suo ripristino, per l'immobile oggetto di pignoramento, la cui destinazione torna originariamente ad essere deposito industriale/artigianale, poiché nella fascia individuata il Borsino Immobiliare non segnala valutazioni per i locali a destinazione industriale/artigianale, la sua valutazione sarà fatta secondo i valori riportati dal Borsino immobiliare per le aree limitrofe all'area interessata sulla quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento (*Lunghezza Z10 e Borghesiana Z14*); poiché i valori OMI non contemplano tale destinazione, lo scrivente ha provveduto a effettuare un'indagine di mercato con il sito BorsinoPro dal quale è stato ricavato il valore nuovo commerciale pari a 661,92 €/mq (in quanto l'immobile alla fine del ripristino è da ritenersi nuovo) da mediare con i valori del Borsino immobiliare:

- € **661,92/mq**, come rilevato *dal Borsino Pro – marzo 2023 – Casilina – Corcolle – San Vittorino, via Sant'Elpidio al Mare*, quale valore massimo per Magazzini/Depositi industriale/artigianale in quanto nuovo e ristrutturato (C/2);
- € **875,00/mq**, come risulta dalla media dei valori ricavati dalla *TABELLA del Borsino Immobiliare – Zona LUNGHEZZA – Z10 e BORGHESIANA Z14*, per Locali – Complessi attività terziarie industriali – 02/2022.

Quindi, il valore al metro quadro di superficie commerciale è pari a:

- (€ 661,92/mq + € 875,00/mq): 2 = € 768,46/mq

VALORE DEI BENI PIGNORATI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava i seguenti valori venali dell'immobile C/2 (ex A/2), secondo il Lotto Unico come segue:



LOTTO UNICO - Immobile C/2 per una superficie commerciale di mq **49,43** (come al Quesito 2):
Valore di mercato dell'immobile = € 768,46/mq x 49,43 mq = € 37.985,00

Quindi si applica una decurtazione del 8 % sul valore finale dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 comma primo c.p.c.

€ 37.985,00 - (8 % di € 37.985,00) = € 34.946,20

A tale prezzo vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistico/catastale con la SCIA di ripristino e successivo riaccatastamento dell'immobile (Quesito 6);
- € 12.000,00 oneri per il ripristino e la ricostruzione per rendere l'immobile un deposito funzionale (Quesito 6).

Quindi, riportando il valore così decurtato alla cifra tonda avremo che:

€ 34.946,20 - € 15.000,00 = € 19.946,20

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO – IMMOBILE A/2 VALUTATO C/2:

€ 19.950,00 (Euro Diciannovemilanovencentocinquanta/00 arrotondato)

QUESITO 13 - *Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota di 1/1.*

Il pignoramento ha in oggetto:

- quota pari a 1/1 del diritto della piena proprietà della Sig.ra dell'immobile C/2 (ex A/2), sito nel Comune di Roma, via Petriolo n. 78/A n. 78/B, piano T (lato ingresso) e S1 (lato posteriore), Int. B.

QUESITO 14 - *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

La Sig.ra risulta nubile come dal Certificato anagrafico di Stato civile.

Roma, 25/03/2023

*L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea Felice*

