

# TRIBUNALE DI ROMA

---

## SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G.E. **801/2021**, 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 18/05/2022, 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 13 dicembre 2022, come concordato con il Custode Avv. Maria Cristiana De Gregorio, lo scrivente si è recato sul posto per il sopralluogo.

Sul posto, nella zona MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Municipio Roma VII, in via Fabrizia n. 18 (catastalmente n. 178), P. 2, int. 3, si procedeva alla stesura del verbale di sopralluogo, allegato alla seguente perizia (Allegato 6) ed alle operazioni di misurazione e descrizione dell’appartamento oggetto di pignoramento ed al rilievo fotografico. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 10:10 e terminavano alle 11:37 circa.

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

Oggetto del pignoramento:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione civile 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).

Tale immobile si trova in:

- Comune: **ROMA**
- Località: **MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA), Municipio Roma VII**  
Via: **Via Fabrizia n. 18 (catastalmente n. 178), P. 2, int. 3.**

E risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:  
Abitazione civile A/2 Foglio 1009 – Particella 679 – Subalterno 503



Il bene fa parte di una palazzina residenziale, posta alla fine della strada di via Fabrizia, che proviene da via Spadola, costituita da 3 piani fuori terra ed 1 piano entro terra e un locale esterno ad uso deposito; la palazzina è stata realizzata su un terreno acquistato nel 1972 dalla Sig.ra \*\*\*\*\*\*, priva di autorizzazioni edilizie ma con domande di condono e concessioni edilizie ritirate utilizzando sia il condono della L. 47/85, sia il condono della L. 724/95, sia il condono della L. 326/2003. Viene realizzato un piano seminterrato C/2 con n. 3 cantine, successivamente divenute le 3 pertinenze dei 3 immobili realizzati successivamente; vengono poi realizzati al P. Terra con destinazione residenziale A/2 l'Int. 1 e un locale deposito esterno al fabbricato principale (Int. A); per queste unità sono state rilasciate n. 2 Concessioni in Sanatoria: Concessione in Sanatoria n. 180106 per superficie NON residenziale e Concessione in Sanatoria n. 181638 per superficie residenziale (Int. 1) rilasciate con il condono L. 47/85. Successivamente viene effettuata la prima sopraelevazione con destinazione Int. 2 corrispondente alla Domanda di Condono prot. n. 84731/0 del 02/06/1995 presentata con il Condono L. 724/95. Successivamente viene effettuata una seconda sopraelevazione con destinazione Int. 3 corrispondente alla Domanda di Condono prot. n. 0/571354/0 del 10/12/2004 presentata con il Condono L. 326/2003, che ha prodotto il Titolo Edilizio in Sanatoria n. 369026 – Prot. N. QI 2014/194614 del 16/12/2014 Rep. N. 5963, oggetto di pignoramento.

La palazzina residenziale è sita alla fine di via Fabrizia che confluisce su via Spadola che a sua volta accede ad una distanza davvero breve su via Tuscolana, nella zona Morena – Casal Morena nel Municipio Roma VII.

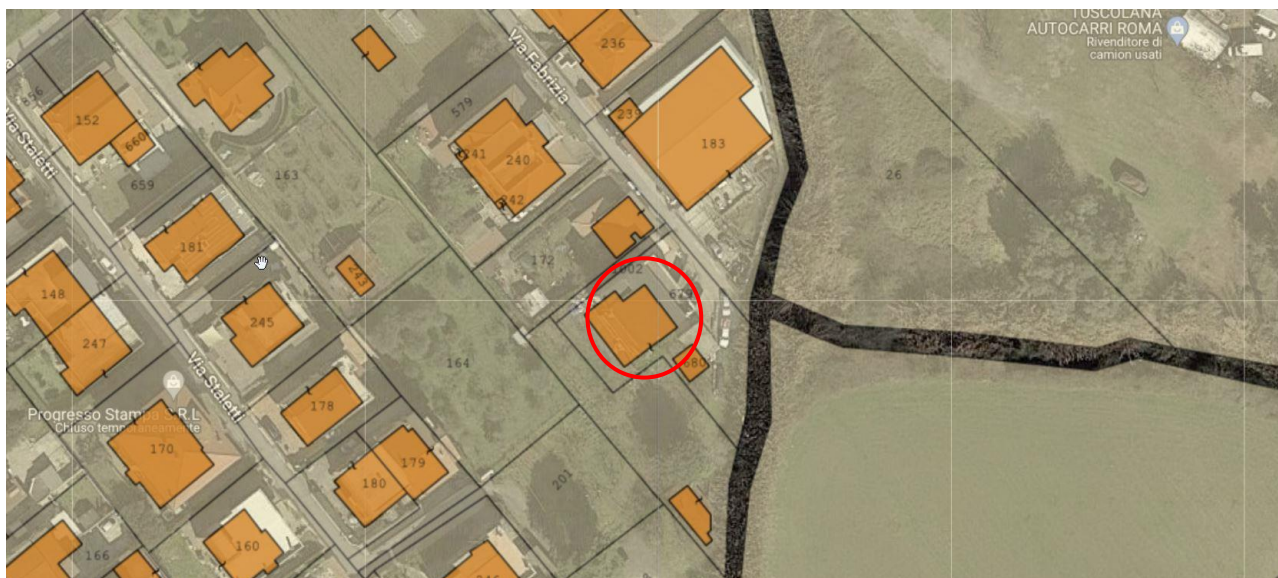


Immagine 1: sovrapposizione ortofoto/particelle catastali

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](http://www.siticloud.cittametropolitanaroma.gov.it)). In evidenza il fabbricato all'interno della più ampia particella catastale 679. In base alle caratteristiche del bene pignorato, che si configura come un'unità immobiliare abitativa di tipo civile, si procede alla formazione di **LOTTO UNICO**.

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

**proprietà a 1/1:**

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

- **Abitazione civile** (A/2) dell'edificio sito in Roma, Via Fabrizia n. 18 (catastalmente n. 178), P. 2, int. 3, individuato al N.C.E.U. al foglio 1009, p.lla 679, sub. 503.

Ed ha i seguenti confini:



Abitazione civile che espone verso NE su via Fabrizia, a NO distacco su corpo scala e su particella 1002, a SE distacco fabbricato su corte comune, a SO distacco fabbricato su corte comune.

**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:**

**Immobile a destinazione A/2 (abitazione civile) (Fg. 1009, p.lla 679, sub. 503)**

Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata come abitazione civile posta al piano secondo, del fabbricato, costituito da un corpo di fabbrica di 3 piani fuori terra, uno seminterrato con n. 3 cantine, sito in Comune di Roma, zona Morena-Casal Morena (Via Casal Morena), Municipio Roma VII, su Via Fabrizia n. 18 (catastalmente n. 178), P. 2, int. 3; l'immobile si sviluppa su un livello, al piano secondo dello stabile con accesso dalla scala comune dopo un androne; l'immobile si sviluppa su quattro affacci, di cui uno su via Fabrizia, due sulla corte comune, uno su particella 1002 – risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Abitazione piano 2, int. 3, con altezza massima di mt 3,51 ed una minima di mt 1,70 e risulta così composto:

Piano Secondo: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina/angolo cottura con veranda chiusa, armadio a muro, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 1 terrazza a livello;

il bene espone verso NE su via Fabrizia, a NO distacco su corpo scala e su particella 1002, a SE distacco fabbricato su corte comune, a SO distacco fabbricato su corte comune.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:**

L'immobile oggetto di pignoramento, è così collocato: l'appartamento A/2, è posto al piano secondo, di un edificio a cortina, di 3 livelli più 1 interrato, con balconi in aggetto e parapetti in ferro, terrazza all'ultimo piano; il rivestimento è a cortina con i marcapiani intonacati, il tetto a falde con rivestimento in guaina, struttura in travi e pilastri in C.A., (foto A, B, C, D), un androne condominiale (foto nn. 1,2) permette l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento posto al piano secondo con il corpo scala (foto n. 3); i balconi del fabbricato sono dotati di parapetto in ferro a tubolari verticali con corrimano sempre in metallo.

Il fabbricato, completato alla fine degli anni settanta, è stato realizzato privo di licenza edilizia; questa palazzina è stata regolarizzata mediante n. 2 Concessioni in Sanatoria: Concessione in Sanatoria n. 180106 per superficie NON residenziale e Concessione in Sanatoria n. 181638 per superficie residenziale (Int. 1) rilasciate con il condono L. 47/85 per il piano interrato, il piano terra, successivamente effettuano la prima sopraelevazione con destinazione Int. 2 corrispondente alla Domanda di Condono prot. n. 84731/0 del 02/06/1995 presentata con il Condono L. 724/95 e una seconda sopraelevazione con destinazione Int. 3 (immobile oggetto di pignoramento) corrispondente alla Domanda di Condono prot. n. 0/571354/0 del 10/12/2004 presentata con il Condono L. 326/2003, che ha prodotto il Titolo Edilizio in Sanatoria n. 369026 – Prot. N. QI 2014/194614 del 16/12/2014 Rep. N. 5963. Il fabbricato risulta fornito di acqua mediante acquedotto comunale, è dotato di allaccio alla rete elettrica, e per l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria dell'ATO2 ACEA. Riguardo alla preesistenza si allega, per l'immobile oggetto di pignoramento, estratto della Domanda di Condono prot. n. 0/571354/0 del 10/12/2004 e il Titolo Edilizio in Sanatoria n. 369026 – Prot. N. QI 2014/194614 del 16/12/2014 Rep. N. 5963 (Allegato 8). In generale, la palazzina in cortina ed intonaco liscio solo nei marcapiani ha la cortina in buone condizioni anche se la corte di pertinenza del fabbricato è lasciata in stato di abbandono e alcuni marcapiani dei balconi hanno il C.A. degradato, l'androne è in buone condizioni. Si rimanda alle foto presenti nell'Allegato 3.

**Descrizione dell'immobile (A/2) con titolo di proprietà per 1/1 per \*\*\*\*\* (N.C.E.U. al foglio 1009, p.lla 679, sub. 503)**

Durante il sopralluogo è emerso che è stata iniziata una ristrutturazione dell'appartamento successiva al condono del 2003; infatti, da un'analisi che lo scrivente ha effettuato con il satellite e Google Maps ha potuto rilevare che la copertura tetto della palazzina era presente in data antecedente al condono



del 2003, tuttavia l'immobile deve essere stato completato come appartamento successivamente alla costruzione di un possibile magazzino/deposito posto al secondo piano della palazzina. In tal senso, si può desumere che la palazzina realizzata con i primi due condoni aveva già la copertura con il locale posto al terzo livello ma non ad uso abitazioni, che è stata invece realizzata antecedente al 2003 e condonata in quella circostanza. Successivamente sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione completa che hanno portato a un cantiere che era vigente alla data del sopralluogo dello scrivente; infatti, le foto presenti all'interno del fascicolo del condono del 2003 attesterebbe la presenza di un appartamento finito e già arredato. Pertanto oggi l'appartamento si presenta in condizioni di completamento; gli ambienti della casa hanno tutti le tramezzature realizzate, con frattazzatura, intonaco grezzo parzialmente posato, il piano di calpestio è grezzo in cemento, pronto per la posa della pavimentazione; il soffitto ancora grezzo lascia vedere le travi a spessore, il cartongesso isolante del tetto e le travi in legno di finitura; la struttura è ovviamente in C.A. con solaio in latero-cemento e travetti, come anche la copertura del tetto, che all'esterno termina con una guaina ardesiata verde priva di coppi o tegole, le murature perimetrali esterne sono in blocchetti di tufo; tutti gli infissi esterni sono posati pronti all'uso e perfettamente funzionanti, praticamente nuovi, in PVC vetrocamera taglio termico in ottime condizioni; le murature perimetrali della casa, sono in blocchetti di tufo mentre le tramezzature interne sono realizzate con pannelli di latero cemento tipo Poroton; tutti gli ambienti hanno le murature rifinite con intonaco grezzo pronto per essere rasato per la tinteggiatura finale, le porte non sono montate ma sono presenti tutti controtelai anche delle porte a scrigno; Anche gli impianti sono stati tutti posati sia nei bagni sia nella zona cucina angolo cottura come anche sono stati predisposti gli impianti per i condizionatori sia all'esterno sia all'interno; l'ampio terrazzo esterno antistante la zona ingresso soggiorno/pranzo cucina è parzialmente rifinito, è presente sul piano di calpestio la guaina pronta per la posa del pavimento; all'esterno la cortina è stata completamente posata mentre nel parapetto interno del terrazzo è presente solo l'intonaco grezzo, andrà poi rasato e tinteggiato; tutte le finestre come anche il parapetto esterno del balcone sono dotati di soglie in travertino; durante il sopralluogo è emerso che in alcuni ambienti della zona notte è stato realizzato all'esterno, una soletta di cemento armato probabilmente per un balcone esterno poi mai realizzato (infatti l'infisso della camera C2 è una porta finestra che accede sulla soletta di C.A.) ma non presente nella planimetria catastale allegata al Titolo Edilizio in Sanatoria n. 369026 – Prot. N. QI 2014/194614 del 16/12/2014 Rep. N. 5963.

A seguire una serie di foto che presentano lo stato dei luoghi dei vari ambienti al momento del sopralluogo: il corpo scala comune con l'arrivo al piano interessato ultimato e ben rifinito (foto n. 3,4), la zona ingresso/soggiorno/pranzo e angolo cottura (foto nn. 5,6,7) mostra chiaramente nelle foto allegato la presenza di un cantiere aperto, anche se tetto, infissi e murature sono praticamente finiti, come anche gli impianti, il terrazzo con accesso dalla zona cucina, anch'esso è in corso di completamento (foto n. 8) anche sugli infissi del soggiorno e zona cucina c'è una difformità tra il catastale e lo stato dei luoghi, il disimpegno che distribuisce gli ambienti ha degli armadi a muro che non risultano nella planimetria catastale (foto nn. 9,10,11), la camera C1 ha il soffitto con la falda del tetto che scende sul lato dell'infisso (foto n. 12) che è comunque spostato rispetto al catastale, la camera C2 (foto n. 13) ha la finestra spostata e trasformata in portafinestra per accedere al balcone esterno non ultimato ed abusivo (foto n. 14), la camera C3 ha l'uscita sul terrazzo (foto nn. 15,16), il bagno B1 (foto n. 17) e il bagno B2 (foto n. 18) hanno gli impianti ultimati anche se privi di sanitari. Sono presenti alcune difformità sui prospetti e anche all'interno dell'immobile come puntualizzato nel Quesito 6.

Per l'immobile non risulta essere presente nessuna certificazione energetica, anche perché l'immobile è attualmente in corso di completamento. Il costo per la redazione della certificazione (A.P.E) verrà detratto dal valore dell'immobile (Quesito 12).

#### SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO:

Il lotto ha una superficie lorda pari a:

- Abitazione A/2: 118,22 mq di superficie coperta
- Terrazzo: 38,70 mq



**CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:** Il lotto ha una superficie commerciale di mq **126,00** così calcolata:

- Abitazione A/2: 118,22 mq di superficie coperta
- Terrazzo: 38,70 mq x 0,20 (valore medio) = mq 7,74

*\* per riportare la superficie reale a superficie commerciale si applica il coefficiente di 0,25 per i Balconi scoperti, da 0,25 a 0,15 per le Terrazze scoperte, di proprietà esclusiva, da 0,67 per magazzini a livello seminterrato accessibile solo da scale; 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 e 15/7.*

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Il territorio, nel quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte del Comune di Roma, zona Morena-Casal Morena (Via Casal Morena), Municipio Roma VII, in via Fabrizia n. 18, P. 2, int. 3, ed in particolare la via Fabrizia si immette su via Spadola che accede direttamente su via Tuscolana; La zona prende il nome dalla Torre Morena, costruita nel XIV secolo utilizzando tufo giallo e peperino. La torre probabilmente è un nome prediale dal console romano Aulo Terenzio Varrone Murena, che fu proprietario del terreno; Morena è il quartiere dell'estrema periferia di Roma Sud, oltre il Grande Raccordo Anulare, ai confini di Ciampino, Grottaferrata, Frascati e Marino. Per poter usufruire dei servizi, linee autobus e dei negozi è sufficiente proseguire su via Spadola fino ad arrivare sulla via Tuscolana oppure al lato opposto si può arrivare su via Anagnina, 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:**

- Unità immobiliare destinazione residenziale A/2, Abitazione civile, individuata al N.C.E.U. di Roma al foglio 1009, p.lla 679, sub. 503 cat. A/2, classe 4, Cons. vani 6,5, Superficie Catastale mq 113,00, Rendita catastale € 772,10.

Dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale dal 18/07/2011 fino al 23/07/2015 risultava di proprietà quota 1/1 di \*\*\*\*\*; Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 18/07/2011 Pratica n. RM0851288 in atti dal 18/07/2011, (n.10082.1/2011) (vedi Quesito 8).

Seguono diversi passaggi di proprietà.

#### **Lotto Unico: Unità immobiliare destinazione abitazione civile A/4 (bene pignorato per la quota 1/1 del diritto della proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\***

#### **Situazione degli intestati relativa all'atto del 23/07/2015:**

#### **Situazione degli intestati dal 23/07/2015**

1) Fino al 27/07/2015: Atto del 23/07/2015 Pubblico Ufficiale DI FAZIO Cesio – sede Roma (RM) Repertorio n. 26962 – COMPRAVENDITA Rettifica da Trascrizione n. 19216/2005 – Nota presentata con Modello Unico n. 56953.1/2015 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 27/07/2015;

#### **Situazione degli intestati dal 27/07/2015**

2) Atto del 27/07/2015 Pubblico Ufficiale DI FAZIO Cesio – sede Roma (RM) Repertorio n. 26971 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 57447.1/2015 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 28/07/2015;

Esaminata la planimetria catastale dell'immobile, allegata alla seguente relazione (Allegato 2) sono stata riscontrata diverse difformità sui tre prospetti ed interne; e precisamente difformità sul prospetto principale e sui due laterali riguardo agli infissi, e difformità interne nel soggiorno e sul disimpegno sulla diversa distribuzione interna, come evidenziato nell'Immagine 2 a pag. 8 del seguente elaborato peritale. Inoltre va calcolato anche il costo per il completamento delle opere; per la regolarizzazione di tali difformità ed il costo ad essa collegato si rimanda al Quesito 6.



**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** sita in Roma, via Fabrizia n. 18, P. 2, int. 3 composta da:

il corpo scala comune con l'arrivo al piano interessato ultimato e ben rifinito (foto n. 4), la zona ingresso/soggiorno/pranzo e angolo cottura (foto nn. 5,6,7) mostra chiaramente nelle foto allegato la presenza di un cantiere aperto, anche se tetto, infissi e murature sono praticamente finiti, come anche gli impianti, il terrazzo con accesso dalla zona cucina, anch'esso è in corso di completamento (foto n. 8) anche sugli infissi del soggiorno e zona cucina c'è una difformità tra il catastale e o stato dei luoghi, il disimpegno che distribuisce gli ambienti ha degli armadi a muro che non risultano nella planimetria catastale (foto nn. 9,10,11), la camera C1 ha il soffitto con la falda del tetto che scende sul lato dell'infisso (foto n. 12) che è comunque spostato rispetto al catastale, la camera C2 (foto n. 13) ha la finestra spostata e trasformata in portafinestra per accedere al balcone esterno non ultimato (foto n. 14), la camera C3 ha l'uscita sul terrazzo (foto nn. 15,16), il bagno B1 (foto n. 17) e il bagno B2 (foto n. 18) hanno gli impianti ultimati anche se privi di sanitari. Sono presenti alcune difformità sui prospetti e anche all'interno dell'immobile come puntualizzato nel Quesito 6.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1009, p.lla 679, sub. 503, ed ha i seguenti confini: il bene espone verso NE su via Fabrizia, a NO distacco su corpo scala e su particella 1002, a SE distacco fabbricato su corte comune, a SO distacco fabbricato su corte comune.

Il bene alla data del sopralluogo, risulta non abitato, perché in corso di completamento di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* , residente in qualità di proprietaria come descritto nel Quesito 7, a cui è pervenuto il bene nel 2015, prima del matrimonio avvenuto nel 2016.

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

**Abitazione popolare A/2 (N.C.E.U. foglio 1009, p.lla 679, sub. 503)** - bene pignorato per la quota 1/1 del diritto della proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\*:

**Situazione degli intestati dal 18/07/2011**

1) Dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale dal 18/07/2011 al 23/07/2015 risultavano di proprietà quota 1/1 di \*\*\*\*\*;

**Situazione degli intestati dal 23/07/2015**

Atto del 23/07/2015 Pubblico Ufficiale DI FAZIO Cesio – sede Roma (RM) Repertorio n. 26962 – COMPRAVENDITA Rettifica da Trascrizione n. 19216/2005 – Nota presentata con Modello Unico n. 56953.1/2015 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 27/07/2015;

**Situazione degli intestati dal 27/07/2015**

2) Atto del 27/07/2015 Pubblico Ufficiale DI FAZIO Cesio – sede Roma (RM) Repertorio n. 26971 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 57447.1/2015 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 28/07/2015, \*\*\*\*\* vende a \*\*\*\*\*;

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

**QUESITO 6** - *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il fabbricato, completato alla fine degli anni settanta, è stato realizzato privo di licenza edilizia; questa palazzina è stata regolarizzata mediante n. 2 Concessioni in Sanatoria: Concessione in Sanatoria n. 180106 per superficie NON residenziale e Concessione in Sanatoria n. 181638 per superficie residenziale (Int. 1) rilasciate con il condono L. 47/85 per il piano interrato, il piano terra, successivamente effettuano la prima sopraelevazione con destinazione Int. 2 corrispondente alla Domanda di Condono prot. n. 84731/0 del 02/06/1995 presentata con il Condono L. 724/95 e una seconda sopraelevazione con destinazione Int. 3 (immobile oggetto di pignoramento) corrispondente alla Domanda di Condono prot. n. 0/571354/0 del 10/12/2004 presentata con il Condono L. 326/2003, che ha prodotto il Titolo Edilizio in Sanatoria n. 369026 – Prot. N. QI 2014/194614 del 16/12/2014 Rep. N. 5963. Il fabbricato risulta fornito di acqua mediante acquedotto comunale, è dotato di allaccio



alla rete elettrica, e per l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria dell'ATO2 ACEA. Riguardo alla preesistenza si allega, per l'immobile oggetto di pignoramento, estratto della Domanda di Condono prot. n. 0/571354/0 del 10/12/2004 e il Titolo Edilizio in Sanatoria n. 369026 – Prot. N. QI 2014/194614 del 16/12/2014 Rep. N. 5963 (Allegato 8).

Come segnalato nelle pagine precedenti sono presenti sia all'interno sia all'esterno, dell'immobile alcune difformità che riguardano i prospetti esterni e alcune variazioni interne; queste difformità in particolare sono presenti sul prospetto principale quello che dà sul grande terrazzo e sui due prospetti laterali, nello specifico alcuni infissi che sul catastale risultano finestre di fatto sono state trasformate in porte finestre; inoltre, è stata realizzata ad angolo con i due prospetti secondari una soletta in cemento armato che avrebbe dovuto essere il balcone come nei livelli sottostanti, cosa che non risulta dalla planimetria catastale abbinata alla Concessione in Sanatoria e pertanto si dovrà procedere con la rimozione della soletta in C.A. perché non indicata nella planimetria catastale abbinata alla domanda di condono; all'interno sono state realizzate alcune variazioni distributive; pertanto, si dovrà procedere con una S.C.I.A. in sanatoria (art. 37 del D.P.R. 380/01) per la regolarizzazione dei vani finestra e sanare anche quella piccola difformità interna. Il costo di questa pratica presso il Municipio di competenza, di reversale e sanzioni per un importo di circa € 3.000,00, a cui va aggiunto il compenso professionale della pratica che corrisponde a € 1.800,00 comprensivo di nuovo accatastamento. Bisogna segnalare anche gli oneri legati al completamento dei lavori, per i quali facendo un conto sommario su quanto rilevato durante il sopralluogo ed evidenziato nelle foto allegate alla Perizia di stima (Allegato 3), in base ai prezzi di mercato per le ristrutturazioni, alla data della redazione della Perizia medesima, considerando che la superficie dell'immobile, al netto delle murature perimetrali corrisponde a circa mq 100,00, si può individuare un costo medio di mercato di completamento delle opere già in essere, che potrebbe corrispondere a circa €/mq 250,00, considerando che gli impianti sono già realizzati, le tramezzature sono state posate e rasate, la copertura del tetto, con travi in legno ed isolante sia all'interno sia all'esterno posato, la guaina isolante sul terrazzo posata, gli infissi esterni messi in opera e funzionanti, le soglie posate, mentre le opere da completare e realizzare sono: rasatura e scartavetratura di tramezzature e di murature perimetrali, tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti, fornitura e posa di porte interne, fornitura e posa di sanitari e rubinetteria, fornitura e posa di unità condizionatori, fornitura e posa di radiatori e caldaia, fornitura e posa di placche e frutti dell'impianto elettrico; in sintesi considerando il prezzo medio di mercato di una ristrutturazione per un appartamento, nel momento nel quale viene redatta la Relazione di Stima, considerando le voci sopra indicate al completamento del cantiere, il valore complessivo da decurtare al valore di stima calcolato è pari a:

€/mq 250,00 x mq 100,00 (superficie al netto dei muri perimetrali) = € 25.000,00.

Riassumendo si riporta quanto segue:

si dovrà procedere con una S.C.I.A. in sanatoria (art. 37 del D.P.R. 380/01) per la regolarizzazione dei vani finestra spostati la rimozione della soletta in C.A. e per sanare le difformità interne. Il compenso per la pratica professionale è pari a circa € 1.800,00 + oneri di legge, la sanzione forfettaria da pagare sui prospetti è pari a circa € 2.000,00 e € 1.000,00 per l'interno, più € 300,00 tra reversali comunali e spese catastali, a cui vanno aggiunti € 25.000,00 per il completamento del cantiere; tali costi saranno detratti dalla valutazione 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 del SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE – AMBITI A PIANIFICAZIONE PRATICOLAREGGIATA DEFINITA (Art. 62 delle N.T.A. del P.R.G.) – Zona O – ZO 35 Ponte Linari - Zonizzazione TAV 4.

#### **QUESITO 7** - *Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.*

Alla data dell'accesso l'Appartamento A/2 risulta di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* ma l'immobile risulta a tutt'oggi non abitabile anche se con la copertura del tetto, in quanto ancora un





cantiere in corso di costruzione; la Sig.ra \*\*\*\*\* in qualità di proprietaria per 1/1 come dichiarato al momento del sopralluogo, alla quale è pervenuto il bene nel 2015, prima del matrimonio avvenuto nel 2016.

- STATO DEI LUOGHI - Via Fabrizia n.18 - (Roma)  
 ABITAZIONE  
 Piano Secondo - Int.3  
 II max= 3,51 ml  
 H min= 1,70 ml

- CATASTALE - Via Fabrizia n.18 - (Roma)  
 ABITAZIONE  
 Piano Secondo - Int.3  
 II = 3,00 ml

- DIFFORMITA' - Via Fabrizia n.18 - (Roma)  
 ABITAZIONE  
 Piano Secondo - Int.3  
 II max= 3,51 ml  
 H min= 1,70 ml



*Immagine 2: difformità tra stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento A/2, Int.3.*

**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:

Sul seguente immobile: Abitazione A/2 (N.C.E.U. foglio 1009, p.lla 679, sub. 503)

- TRASCRIZIONE del 27/07/2015 – Reg. Part. 56953 – Reg. Gen. 77786, ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI derivante da COMPRAVENDITA, Rep. 26862/18884 del 23/07/2015 Rogante Notaio DI FAZIO Cesidio; sede Roma;
- TRASCRIZIONE del 28/07/2015 – Reg. Part. 57447 – Reg. Gen. 78409, ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI derivante da COMPRAVENDITA Rep. 26971/18893 del 27/07/2015 Rogante Notaio DI FAZIO Cesidio; sede Roma – \*\*\*\*\* vende a \*\*\*\*\*.
- ISCRIZIONE del 28/07/2015 - Reg. Part. 13159 – Reg. Gen. 78415, ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 26972/18894 del 27/07/2015, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIE DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Rogante Notaio DI FAZIO Cesidio; sede Roma – A favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* SOCIETA' COOPERATIVA, contro \*\*\*\*\* per l'immobile A/2;
- TRASCRIZIONE del 26/07/2021 - Reg. Part. 69916 – Reg. Gen. 100465, ATTO GIUDIZIARIO derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA, Rep. 16397, del 25/06/2021 – a favore di \*\*\*\*\* S.p.a., contro \*\*\*\*\* , per la quota di proprietà di 1/1;

Non sono presenti ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile o ulteriori trascrizioni di



pignoramenti alla data del 22/08/2023 (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 né 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) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2022;
- 2) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 1/2023 – periodo di rilevazione Gennaio/Giugno 2023;

Si può stabilire, quindi, in considerazione delle condizioni manutentive del fabbricato, alle finiture esterne ed interne del fabbricato (foto nn. C,D, 1, 2,3) 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 però per il valore dell'OMI lo scrivente, viste le finiture dell'immobile e il suo stato di conservazione, non ha utilizzato il valore medio, ma il valore poco al di sotto del valore massimo sulle abitazioni di tipo civile ossia € 2.400,00/mq in quanto l'immobile una volta ultimato sarà in ottime condizioni con materiali e finiture di ottima qualità, come anche per i valori del Borsino Immobiliare sulle abitazioni di I fascia; questi valori alla fine date le condizioni dell'immobile esterno saranno ridotti del 5 % sul totale dei valori medi; pertanto i valori a confronto per ottenere il valore medio definitivo sono:

- € 2.400,00/mq, come rilevato dall'Agenzia dell'Entrate – 2° semestre 2022 – zona E10 Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) – microzona 166;
- € 2.400,00/mq, come risulta dalla TABELLA del Borsino Immobiliare – Zona FRASCATI – C39, per Abitazioni di I fascia – 01/2023.

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

- $(€ 2.400,00/mq + € 2.400,00/mq) : 2 = € 2.400,00/mq$
- $€ 2.400,00 - (5 \% \text{ di } € 2.400,00) = € 2.280,00$

#### VALORE DEI BENI PIGNORATI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile, secondo il Lotto Unico come segue:

**LOTTO UNICO** Immobile A/2 per una superficie commerciale di mq **126,00** (come al Quesito 2):  
Valore di mercato dell'immobile =  $2.280,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 126,00 = \underline{\underline{€ 287.280,00}}$

Quindi si applica una decurtazione del 5 % sul valore finale dell'immobile, ai sensi dell'art. 568



comma primo c.p.c.

€ 287.280,00 - (5% di € 287.280,00) = € 272.916,00

A tale prezzo vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- € 100,00 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (Quesito 2);
- € 3.300,00 per la regolarizzazione urbanistico/catastale con la S.C.I.A. (Art. 37 del D.P.R. 380/01) e successivo riaccatastamento dell'appartamento (Quesito 6);
- € 1.800,00 compenso professionale per la redazione della regolarizzazione a mezzo S.C.I.A.
- € 25.000,00 per il completamento del cantiere

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

€ 272.916,00 - € 30.200,00 = € **242.716,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 242.700,00**

*(Euro Duecentoquarantadueemilasettecento/00 arrotondato)*

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

Il pignoramento ha in oggetto: quota pari 1/1 del diritto della piena proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* dell'immobile sito in Roma, via Fabrizia n. 18 (catastalmente n. 178), P 2°, int. 3.

**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 \*\*\*\*\* in base al Certificato di Residenza è residente in via Fabrizia n. 18, P. 2, int. 3 e risulta sposata nel 2016 con \*\*\*\*\*.

*Roma, 13 settembre 2023*

***L'Esperto Stimatore  
Arch. Andrea Felice***



## **ALLEGATI:**

- 1. Visura Storica Catastale;**
- 2. Planimetria Catastale;**
- 3. Rilievo fotografico;**
- 4. Rilievo grafico sullo Stato dei Luoghi;**
- 5. Visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;**
- 6. Verbale di sopralluogo del 13/12/2022;**
- 7. Difformità edilizie riscontrate sull'immobile pignorato;**
- 8. Estratto Condono edilizio prot. n. 0/571354;**
- 9. Quotazioni immobiliari (LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 1/2023 – periodo di valutazione gennaio/giugno 2023; CONSULTAZIONE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – 2 semestre 2022);**
- 10. Estratto da *“Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili”* de *Il sole 24 ore*;**
- 11. Certificato di Residenza ed Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio.**

