

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione N. **933/2019 G.E. Dott. Ciufolini**

Contro:

Promossa da : **Italfondario S.p.A.**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Ill.mo G.E.

Facendo seguito all' elaborato peritale depositato, alla istanza di proroga richiesta, acquisita la documentazione presso gli enti preposti, con la presente deposito integrazione alla perizia.

**Premessa:**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Piena proprietà bilocale al piano terra sito in Roma Via Flaminia 999 al catasto fabbricati al Foglio 128 p.lla 141 sub 537
- Piena proprietà di terreno distinti al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 449
- Piena proprietà di terreno distinti al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 451
- Diritti pari a **226/1000** di piena proprietà e diritti pari a **774/1000** di proprietà dell'area di terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 537, in quanto gravato di diritto di superficie per la quota 774/1000 in favore di altro soggetto
- Diritti pari a **775/1000** di piena proprietà e diritti pari a **245/1000** di proprietà dell'area di terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 539, in quanto gravato di diritto di superficie per la quota 245/1000 in favore di altro soggetto

**1- Provenienza –**

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura sono pervenute alla parte eseguita mediante atto di compravendita del 27.07.2000, rep. 556962 a rogito del Notaio Sirolli Mendaro Teseo di Roma trascritto in data 03.08.2000 ai nn. 65625/43639 di formalità che si allega alla presente.

**2- Descrizione e suddivisione in lotti**

Esperite le dovute indagini, in variazione di quanto riportato nella perizia depositata, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare la suddivisione dei beni da stimare in 3 lotti così costituiti:

**2.1 - Lotto n. 1 :** Quota pari a 1/1 del diritto di intera proprietà su bilocale al piano terra sito in Roma Via Flaminia 999, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n **128 p.lla 141 sub 537, zona cens 6, cat A2, classe 4, consistenza 1,5 vani, Rendita 178,18.** Superficie commerciale complessiva rilevata mq 23.

Il bilocale confina con la sub 538, Foglio 128 p.lla 450 strada privata Via dei Casali Molinari, salvo altri.



### **Regolarità urbanistico edilizia:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa parte di un complesso edilizio edificato senza licenza censito al catasto fabbricati al Foglio 128 p.lla 141 per il quale ai sensi della Legge 724/94 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 24/2/1995 con protocollo 29169 da 001 a 007; per l'unità immobiliare oggetto della procedura il protocollo risulta il 29169/007.

Nel riesame della richiesta l'Ufficio Condono ha dichiarato che per l'oblazione determinata risulta versato un acconto di euro 636,97, che rimane da versare a conguaglio a saldo la somma di euro 1432,96 al netto degli interessi dovuti da conteggiarsi al rilascio della concessione. L'Ufficio Condono ha dichiarato che il contributo per gli oneri concessori pari a euro 2683,44 è stato scomputato come contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione, avendo l'esecutato aderito ad una Associazione Consortile di recupero Urbano, che ha presentato richiesta per la realizzazione di opere a scomputo in sostituzione degli oneri concessori in data 17/7/1996 con protocollo 2427 presso il Comune di Roma – Dipartimento XIX – Politiche per lo sviluppo e recupero delle periferie. Il progetto è stato approvato in data 3/6/1997 dalla Conferenza dei servizi.

Non risulta depositato nel fascicolo il Nulla Osta sul vincolo paesaggistico.

Pertanto ad oggi non è stata rilasciata licenza edilizia in sanatoria e non si è a conoscenza sugli importi relativi agli oneri di oblazione da versare a saldo.

### **Precisazioni**

Lo stato dei luoghi non risulta conforme per consistenza e destinazione d'uso dei vani con la planimetria catastale depositata presso l'U.T.E. a compendio della pratica di Condono protocollo 29169/07. Non risulta realizzato il vano bagno mediante tramezzatura interna e realizzazione di porta di accesso, non risultano predisposte le tubazioni per gli impianti idrico-sanitario sia del bagno che dell'angolo cucina, e non risulta sostituita una delle due porte d'ingresso lato strada con una finestra.

Sul prospetto posteriore risulta realizzata una finestra a vasistas che non è riportata nella planimetria catastale a compendio della suindicata pratica di condono. In questo caso si dovrà procedere con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 e art. 22 Legge Regione Lazio 15/2008 mediante accertamento di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della segnalazione.

### **Formalità pregiudizievoli:**

nessuna ad eccezione di quelle che saranno oggetto di cancellazione

### **Stato di occupazione**

L'immobile oggetto della procedura risulta occupato da terzi senza titolo.

### **Stima dell'unità immobiliare pignorata facente parte del lotto 1**

Il valore di stima riportato in perizia pari a € 49.700,00 desunto da indagini di mercato, subisce un deprezzamento, tenuto conto dello stato in cui giace sia da un punto di vista della regolarità urbanistica ( ad oggi non è stata rilasciata licenza edilizia in sanatoria e non si è a conoscenza sugli importi relativi agli oneri da versare a saldo ), sia da un punto di vista delle distribuzioni dei vani interni ( difformità con la planimetria catastale



depositata all' USCE: non è stato realizzato il vano bagno con la rispettiva impiantistica, non è stata realizzata tutta l'impiantistica relativa alla zona angolo cottura, non è stata realizzata la finestra adiacente a tale zona in sostituzione dell'attuale porta d'ingresso ), sia per quanto riguarda l'accertamento di conformità atto a sanare l'apertura di una finestra nella parte posteriore.

Per quanto suesposto, detratte le corrispondenti spese da sostenere per regolarizzare lo stato dell'immobile, in considerazione del fatto che si dovranno considerare le differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e vendita forzata, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene equo effettuare un deprezzamento del valore di mercato in percentuale pari al 30%, pertanto il valore di stima dell'immobile, approssimato per eccesso, risulta essere pari a € **35.000,00 ( euro trentacinquemila )**

**2.2 – Lotto n. 2:** Quota pari a 1/1 del diritto di intera proprietà su terreni distinti al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 449 e p.lla 451.

Presa visione della perizia depositata il sottoscritto precisa che:

quanto al terreno censito al catasto al Foglio 130 particella 499, 449 l'intera superficie di 1110 mq risulta accatastata come pascolo arboreo, mentre quanto al terreno censito al catasto al Foglio 130 particella 451, l'intera superficie di 1830 mq risulta accatastata come pascolo.

#### **Confini – ( vedasi figura 1 in calce )**

La particella 449 confina con le seguenti particelle del Foglio 130: 451-461-43-489-488-630-631-640.

La particella 451 confina con le seguenti particelle del Foglio 130: 449-432-640-472-539-461

#### **Destinazione urbanistica**

la destinazione urbanistica di entrambe i terreni è “ Agricola “ compresi all'interno della zona B del Parco di Vejo in zona di tutela integrale del Piano Territoriale Paesaggistico n. 16/7 Vejo Cesano. Gli strumenti urbanistici attuali e precisamente il nuovo Piano Territoriale Paesistico adottato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n.5 del 21/4/2021 confermano la precedente destinazione.

A solo titolo esemplificativo visualizzando la Tav. B- Beni paesaggistici del nuovo PTPR, nella fascia di interesse vengono confermati sia i vincoli paesaggistici che archeologici puntuali.

#### **Formalità pregiudizievoli**

nessuna ad eccezione di quelle che saranno oggetto di cancellazione

#### **Stato di occupazione**

Entrambe le unità immobiliari risultano libere, nella disponibilità della società esecutata.

#### **Stima delle unità immobiliari pignorate facente parte del lotto 2**



Per queste unità immobiliari il sottoscritto ritiene di dover confermare i valori di stima riportati in perizia, precisando altresì che i valori desunti dalle indagini di mercato relative alle tipologie di cultura pascolo e pascolo arboreo sono le medesime. riassumendo si ha:

foglio	par.lla	natura	cat	superficie	prezzo unitario	valore
130	449	Pascolo - arboreo		1110 mq	€/mq 3,50	€ 3885,00
130	451	Pascolo		1830 mq	€/mq 3.50	€ 6.405,00

Per un totale di stima arrotondato per eccesso pari a € **10.300,00** ( euro **diecimilatrecento**)

**2.3 – Lotto 3:** Diritti pari a **226/1000** di piena proprietà e diritti pari a **774/1000** di proprietà dell'area di terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 537, in quanto gravato di diritto di superficie per la quota 774/1000 in favore di altro soggetto  
Diritti pari a **775/1000** di piena proprietà e diritti pari a **245/1000** di proprietà dell'area di terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 130 p.lla 539, in quanto gravato di diritto di superficie per la quota 245/1000 in favore di altro soggetto

Per quanto riguarda i suindicati beni ho potuto richiedere ed ottenere l'atto di Costituzione del Diritto di Superficie repertorio 17089 del 7/6/2011 del Notaio Luca Troili in Roma tra la e la Sig.ra. In

atto si legge che la costituisce ai sensi e per gli effetti dell'art. 955 del codice civile a favore di che accetta, il diritto di superficie a tempo indeterminato per i seguenti diritti:

- 774/1000 ( settecentosettantaquattro millesimi ) sul terreno censito al Foglio 130 particella 537
- 245/1000 ( duecentoquarantacinque millesimi ) sul terreno censito al Foglio 130 particella 539

Il tutto come meglio individuato nell'allegato all'atto " lettera A "

Nella perizia deposita in premessa il sottoscritto ha erroneamente riportato per la particella 539 un valore di diritto pari a 224/1000, il valore corretto è 245/1000.

Quanto al terreno censito al catasto al Foglio 130 particella 537 l'intera superficie di 2097 mq risulta accatastata come seminativo irriguo, mentre quanto al terreno censito al catasto al Foglio 130 particella 539, l'intera superficie di 3195 mq., risulta accatastata come pascolo arboreo.

### **Confini – ( vedasi figura 1 in calce )**

La particella 537 confina con le seguenti particelle del Foglio 130: 540-559-460-537.

La particella 539 confina con le seguenti particelle del Foglio 130: 540-537-461-451-470

### **Destinazione urbanistica**

Nell'atto di costituzione del diritto di superficie repertorio 17089 del 7/6/2011 si rileva che la destinazione urbanistica di entrambe i terreni è " Agricola " compresi all'interno della zona B del Parco di Vejo in **zona di tutela integrale** del Piano Territoriale Paesaggistico n. 16/7 Vejo Cesano. Gli strumenti urbanistici attuali e precisamente il



nuovo Piano Territoriale Paesistico adottato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n.5 del 21/4/2021 confermano la precedente destinazione.

A solo titolo esemplificativo visualizzando la Tav. B- Beni paesaggistici del nuovo PTPR, nella fascia di interesse vengono confermati sia i vincoli paesaggistici che archeologici puntuali.

Preciso infine che al momento del sopralluogo all'interno delle aree suddette non erano state eseguite opere di scavo o manufatti permanenti, come si evince dalla documentazione fotografica riportata in perizia.

### **Formalità pregiudizievoli**

nessuna ad eccezione di quelle che saranno oggetto di cancellazione

### **Stato di occupazione**

Entrambe le unità immobiliari risultano libere, nella disponibilità della società esecutata.

### **Stima delle unità immobiliari pignorate facente parte del lotto 3**

Per queste unità immobiliari il diritto di superficie è costituito a tempo indeterminato, pertanto il sottoscritto ritiene di dover confermare i valori di stima riportati in perizia. riassumendo si ha:

foglio	par.lla	natura	cat	superficie	prezzo unitario	valore
130	537	Semin. Irri.		2097 mq	€/mq 10	€ 20.970,00
130	539	Pascolo - arboreo		3195 mq	€/mq 3,50	€ 11.182,50

Per un totale di stima arrotondato per difetto pari a **€ 32.000,00 ( euro trentaduemila )**

### **Conclusioni**

I valori di stima per i singoli lotti risultano i seguenti:

Lotto	Beni pignorati	Stima
1	appartamento al piano terra sito in Roma Via Flaminia 999 al catasto fabbricati al Foglio 128 p.lla 141 sub 537	€ 35.000,00
2	Terreni distinti al Catasto terreni al Foglio 130 p.lle 449 e 451	€ 10.300,00
3	Terreni distinti al Catasto terreni al Foglio 130 p.lle 537 e 539	€ 32.000,00

Assolto il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. Ing. Paolo D'Amanzo Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione ad integrazione di quella già depositata, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma 01/07/2021

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Paolo D'Amanzo



**Allego:**

- atto di compravendita rep. 556962 racc 26428 Notaio Teseo Sirolli Mendaro con allegati
- Atto Costituzione diritto di superficie rep. 17089 racc 8316 Notaio Luca Troili
- Allegati all'atto rep. 17089
- Documentazione presso l'U.S.C.E. inerente pratica di Condono Edilizio protocollo 29169/07 – lettera risposta protocollo 2004/151929 del 24/11/2004

