

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 1127/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## INCARICO

In data 26/06/2022, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email studiovignoli@libero.it, PEC vi.vignoli@pec.archrm.it, Tel. \_\_\_\_\_, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Aurina n. 1/C, interno 1, piano S1 -T -1

## DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appartamento sito a Roma in via Valle Aurina al civico 1/c e distinto con l'interno 1.

L'immobile è ubicato oltre il G.R.A. in località "Infernetto". La zona è posta ad ovest della città e si sviluppa sul lato sinistro della via Cristoforo Colombo. Sorta spontaneamente intorno agli anni 70/80 è ad oggi urbanisticamente definita, con la prevalente presenza di tipologie edilizie unifamiliari "ville/villini" e ben coperta da strutture pubbliche ed attività commerciali private. Il collegamento con il resto della città avviene mediante autobus di linea. Via Valle Aurina è una corta strada a servizio delle abitazioni esistenti e collega via Bedollo a via Bronzolo (*Allegato 1*).

L'immobile in oggetto è parte di un complesso edilizio costituito da sette unità immobiliari di cui due aventi accessi indipendenti ai civici 1/a e 1/b mentre le altre cinque con un ingresso, carrabile e pedonale, al civico 1/c, dal quale si accede ad un vialetto pavimentato in sampietrini, dove si affacciano gli ingressi alle cinque unità immobiliari.

Le costruzioni di gradevole aspetto estetico, hanno una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite ad intonaco tinteggiate bianco e con le soglie e gli imbotti delle porte e delle finestre rivestite in marmo di peperino, così come i gradini delle scale esterne; la copertura è a tetto con tegole "portoghesi". Da una ricognizione visiva, il tutto si presenta in buono stato, non evidenziando urgenti interventi di manutenzione (*Foto da 1 a 4*).

L'immobile, contraddistinto con l'interno 1, è posto in fondo al vialetto, dove si trovano sia un cancello carrabile che uno pedonale (*Foto da 5 a 7*). L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati internamente da una scala in muratura rivestita da mattonelle in cotto, ed è così costituita:

- al piano seminterrato si trovano un disimpegno, due camere da letto con rispetti bagni interni di cui uno con antibagno adibito a ripostiglio/armadio. Gli ambienti si presentano con i pavimenti in parquet e le pareti ed i soffitti rifiniti a tinta. Un bagno, provvisto di doccia, è rivestito interamente da lastre di marmo tipo trani, mentre l'altro, provvisto di vasca, ha il pavimento in maioliche monocottura da cm. 25 x 25 e pareti rivestite in parte in tesserine ed in parte in maioliche da cm. 20 x 20. Le porte sono in legno naturale così come gli infissi esterni completi di vetri camera ed inferriate, di cui una apribile. L'altezza interna all'intradosso del solaio di copertura è di mt. 2,60 (*Foto da 8 a 17*).

- al piano terra/rialzato, posto ad una quota più alta di cm. 1,35 circa rispetto a quella del giardino, si trovano, un soggiorno (con camino) con antistante portico dove vi è la porta d'ingresso all'abitazione ed un angolo cottura con prospiciente terrazzino. Il pavimento dell'intero piano è in mattonelle di cotto, le pareti sono a tinta mentre in soffitto è rivestito in travi e tavolato di legno. L'angolo cottura ha le pareti in maioliche di ceramica da cm. 10 x 10 mentre la parete divisoria tra il soggiorno e l'angolo cottura è rivestita in listelli di marmo. La porta d'ingresso è di tipo blindata, gli infissi esterni sono in legno completi di vetri camera ed inferriate apribili. L'altezza interna all'intradosso del solaio di copertura è di mt. 3,00 circa (*Foto da 18 a 25*).

- al piano primo (sottotetto) si trovano una camera, un bagno ed un locale non praticabile. La camera ha il pavimento in parquet e le pareti ed il soffitto rifinite a tinta mentre il bagno si presenta con il pavimento in maioliche di gres porcellanato da cm. 30x30 circa e con le pareti rivestite anch'esse in maioliche rettangolari e/o in listelli. Il sottotetto non praticabile ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti intonacate. La stanza è priva di finestre ma con la presenza di due lucernari mentre il bagno ed il sottotetto hanno aperture verso l'esterno. Le porte e le finestre sono in legno naturale. L'altezza interna varia da mt. 0,90 a mt. 2,50 circa (*Foto da 26 a 29*).



È di pertinenza dell'abitazione un giardino tutto pavimentato, che circonda la casa per tre lati e delimitato su due lati da rete metallica e per gli altri da un muro rivestito in pietra. Nel giardino è presente una struttura in legno (**Foto da 30 a 33**); il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 2**).

Gli impianti presenti, tutti posti sottotraccia sono: elettrico, idrico, citofonico, tv. e gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a produzione di acqua calda sanitaria. Ai piani terra e primo sono presenti due split per l'aria condizionata. E' altresì presente l'impianto di allarme ma al momento non funzionante.

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

Si evidenzia che sono state depositate:

L'istanza di vendita in data 05/11/2021.

La relazione notarile a firma del dott. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 27/12/2021 e in data 29/12/2021.

La nota di trascrizione del pignoramento in data 05/11/2021.

Si evidenzia che sono state depositate n. 2 relazioni notarile redatte in data 27/12/2021 e 29/12/2021 aventi stesso contenuto.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile perveniva all'esecutata con atto di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/03/2007 rep. 14986 racc. 8395 trascritto a Roma 1 il 13/03/2007 alla formalità n. 17249 (**Allegato n. 3**).

## CONFINI

Sulla base della documentazione reperita e da quanto è stato possibile accertare in loco, nel suo insieme, l'immobile confina con: unità immobiliare interno 2, vialetto condominiale sub. 512, proprietà via Bronzolo civico 18, proprietà via Egna civico 30, proprietà via Valle Aurina civico 3, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camere e bagni	48,80 mq	57,00 mq			2,60 m	Seminterrato
Giardino	128,30 mq	128,30 mq				Terra
Soggiorno +A.C.	29,65 mq	35,00 mq			3,00 m	Rialzato
Portico	11,25 mq	11,25 mq				Rialzato
Terrazzino	6,30 mq	6,30 mq				Rialzato
Camera e bagno	19,90 mq	23,15 mq			Max 2,50 m	Primo
Locale sottotetto	10,30 mq	10,30 mq			Max 1,55 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				mq		

Si evidenzia che le superfici sopra indicate si riferiscono a quelle misurate in loco. Poiché l'abitazione è stata oggetto di trasformazioni abusive che hanno modificato sia la consistenza che la destinazione d'uso di alcuni ambienti e che dette modifiche non potranno essere urbanisticamente sanate, le consistenze a cui si farà



riferimento in sede di stima saranno quelle estrapolate dal progetto a suo tempo approvato e che risultano essere le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Co efficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,81 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,50 m	Seminterrato
Giardino	128,30 mq	128,30 mq	0,15	19,25 mq		Terra
Abitazione	29,65 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,70 m	Rialzato
Portico	11,25 mq	11,25 mq	0,25	2,80 mq		Rialzato
Terrazzino	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,60 mq		Rialzato
Soffitta	13,65 mq	15,20 mq	0,35	5,30 mq	Max 2,12 m	Primo
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,45 mq</b>		

Nel calcolo delle superfici lorde sono state escluse le scale interne ed esterne.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	159	513	6	A7	6	4,5 vani	113 mq, escluse aree scoperte 106 mq	929,62€	S1-T-1	

L'estratto di mappa conferma l'esattezza della particella attribuita al fabbricato di cui è parte l'immobile (**Allegato n. 4**).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 5**).

Come riportato nella visura storica l'immobile risulta intestato all'esecutata (**Allegato n. 6**).

## PARTI COMUNI

Come riportato nel verbale di accesso, non essendo il complesso costituito in condominio non vi è un regolamento e conseguentemente per le parti comuni si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal Codice Civile.

Al riguardo si riportano sia l'Elaborato Planimetrico Catastale " (**Allegato n. 7**) e sia "l'Elenco Subalterni" (**Allegato n. 8**) dai quali si evincono le parti comuni che nello specifico sono:

- Area esterna - sub 511: comune a tutte le unità, comprese quelle aventi accessi indipendenti ai civici 1/A e 1/B
- Vialeto interno - sub 512: comune alle 5 unità immobiliari aventi accesso dal civico 1/C e ai tre posti auto su di esso riportati con i sub 508, 509 e 510.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 04/10/2022 (**Allegato n. 9**) redatto dal custode giudiziario avv. Antonella Scano, l'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente alla propria madre. Per quanto sopra, in sede di stima l'immobile sarà considerato libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/12/1977 al 12/10/2001	**** Omissis****	**** Omissis****	19/12/1977	132	71
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/12/1977	57605	43836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 05/04/2001 al 10/08/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 10/08/2004 Al 28/10/2006	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/07/2004	81475	12960
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	10/08/2004	94991	60679
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/10/2006 al 13/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica permuta del 29/07/2004</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	25/10/2006	84724	14626
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/10/2006	145784	88332
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 13/03/2007 al 21/10/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	08/03/2007	14986	8395
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/03/2007	51777	17249
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/12/2021 al 21/12/2021	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita d'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 30/12/2021 al 30/12/2021	**** Omissis ****	<b>Rettifica di accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Relativamente agli atti di cui sopra si evidenzia quanto segue:

L'atto di compravendita del 19/12/1977 ha riguardato il terreno (su cui insiste l'immobile) con sovrastante fabbricato ed altro terreno attiguo;

La denuncia di successione del (trascritta il ) è a favore dei soli due figli del de cuius ( ) in quanto la madre sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria dei beni, ha rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del

L'atto di rettifica alla permuta del 25/10/2006 (trascritta il 28/10/2006) è stato redatto in quanto non era stato inserito un altro fabbricato in corso di demolizione;

La rettifica all'accettazione d'eredità del (trascritta il ) è stata presentata in quanto nella precedente accettazione veniva erroneamente indicata quale erede la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già rinunciante) e venivano riportate erroneamente le quote di proprietà sia nella parte a favore che nella parte contro.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma 1 il 16/11/2020  
Reg. gen. 117501 - Reg. part. 20520  
Quota: 100  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.000,00  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 10/09/2020  
N° repertorio: 11129

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma 1 il 16/07/2005  
Reg. gen. 96305 - Reg. part. 56139  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 1 il 21/10/2021  
Reg. gen. 134387 - Reg. part. 93088  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del Comune di Roma, risulta che il fabbricato, di cui è parte l'immobile, ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, nel sistema insediativo - "Città della Trasformazione" - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Inoltre, esso ricade all'interno della zona "O" Nucleo 51, denominato "Infernetto/ Macchione" approvato con D.G.R.L. n. 15 del 15/02/2013, con destinazione "Completamento Residenziale semplice".

La tavola della "Carta della Qualità" così come la tavola della "Rete Ecologica" non riportano alcuna prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da visure eseguite presso l'Archivio del IX Dipartimento del Comune di Roma e da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Municipio X e gli Uffici della Polizia Locale di Roma Capitale risulta quanto segue:

- in data 03/11/2005 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 1077, progetto prot. N. 72348 del 25/11/2004 (del quale se ne allega uno stralcio) (**Allegato n. 10**) mediante il quale è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto;
- in data 11/07/2017 con prot. CO/79672 veniva presentata dall'esecutata presso il Municipio X, S.C.I.A. in Alternativa al Permesso di costruire (**Allegato n. 11**) avente ad oggetto lavori consistenti nel recupero del

sottotetto oltre a delle modifiche interne e dei prospetti. Di detta domanda è stato fornito dagli Uffici Comunali unicamente il modulo presentato.

A detta istanza, faceva seguito in data 05/12/2018 prot. CO/189783 (**Allegato n. 12**), nota della direzione Tecnica del Municipio X nella quale veniva segnalato il contrasto degli interventi edilizi proposti alle norme Urbanistiche ed Edilizie Vigenti;

- in data 30/10/2018 con prot. CO/166878 veniva presentata dall'esecutata presso il Municipio X, S.C.I.A. in Sanatoria (**Allegato n. 13**) avente ad oggetto: l'ampliamento di circa mq. 8,00 al piano seminterrato, la realizzazione di alcune bucaure sui prospetti e di una piccola finestra nel sottotetto, oltre ulteriori modifiche interne. Di detta domanda è stata fornito dagli Uffici Comunali unicamente l'elaborato grafico depositato.

A detta istanza, faceva seguito in data 29/11/2018 prot. CO/186374 (**Allegato n. 14**), nota della direzione Tecnica del Municipio X nella quale veniva segnalato il contrasto degli interventi edilizi proposti alle norme Urbanistiche ed Edilizie Vigenti, ordinando di non effettuare le previste trasformazioni e segnalando che gli eventuali lavori già eseguiti devono ritenersi privi di titolo.

- in data 17/05/2019 veniva eseguito presso l'immobile, un sopralluogo congiunto tra la Direzione Tecnica del Municipio X e la Polizia Locale del Municipio stesso nel quale, così come riportato nella nota del 27/05/2019 prot. 85881 (**Allegato n. 15**), venivano riscontrati, rispetto al progetto approvato, le seguenti difformità:

*1) A piano seminterrato, ampliamento per circa 20 mq. della superficie praticabile preesistente destinata a cantina, con realizzazione di due bagni, uno di dimensioni pari a circa 4,20 mq. e l'altro di dimensioni pari a circa 7,90 mq. L'altezza interna risulta pari a circa 2,60 m invece che 2,50 m previsti da progetto. Modifiche delle bucaure previste sul prospetto est ed inserimento di nuove finestre, due sul prospetto nord ed una sul prospetto sud. Diversa distribuzione degli ambienti con impianto elettrico e termico presente sia nei bagni che nei locali destinati a cantina.*

*2) A piano terra (rialzato), diversa distribuzione degli ambienti interni, con l'eliminazione dei locali anti-wc e wc previsti da progetto. Il solaio di copertura del piano terra risulta realizzato con struttura in legno e con altezza misurata sotto trave (orditura principale) pari a 2,68 m circa e sotto il tavolato pari a 3,04 m circa. Modifiche delle bucaure previste sui prospetti sud e nord. Inserimento di pensiline in legno a protezione delle bucaure sui prospetti, una sul prospetto sud (dimensioni pari a circa 3,05x1,30 m), tre sul prospetto est (due di dimensioni pari a circa 2,00x0,95 m ed una pari a circa 1,50x0,75 m). La quota di calpestio del piano terra risulta impostata a circa + 1,35 m di altezza rispetto alla pavimentazione della corte esterna circostante invece che a + 1,00 m previsti da progetto.*

*3) A piano primo (piano soffitta), ampliamento della superficie praticabile della soffitta tramite traslazione del tramezzo di separazione tra locale sottotetto e locale soffitta e realizzazione sullo stesso di un vano porta. Realizzazione di un locale wc di dimensioni pari a circa 5,00 mq. Realizzazione di una bucaura sul prospetto est ed una sul prospetto sud, più due velux sulle falde di copertura. La copertura a tetto risulta impostata ad una quota maggiore rispetto a quella di progetto, in particolare è stata misurata un'altezza interna al colmo di circa 2,52 m invece che di 2,02 m previste da progetto e altezza alle imposte di circa 0,85 m e 2,20 m invece che rispettivamente di 0,50 m e 1,65 m. Presenza di una canna fumaria, emergente dalla falda di copertura, proveniente dal camino presente al piano terra. Presenza di impianto elettrico e termico nel locale destinato a soffitta.*

*4) Esternamente presenza di un cancello carrabile più uno pedonale in prossimità del viale di accesso dalla strada all'unità immobiliare, collegati da un tratto di recinzione in muratura con sovrastante ringhiera. La corte di pertinenza dell'immobile risulta perimetrata da un muro di cinta alto circa 2,50 m. Presenza di un manufatto in legno con copertura a due falde di dimensioni pari a circa 1,80x1,25 m ed altezza esterna variabile da 1,80 m a 2,23 m.*

- in data 21/06/2019 con prot. CO/101777 veniva presentata dall'esecutata presso il Municipio X, S.C.I.A. avente ad oggetto interventi di ripristino e a sanatoria (**Allegati n. 16, 17**).

A detta istanza, faceva seguito in data 24/07/2019 prot. CO/120263 (**Allegato n. 18**), nota della direzione Tecnica del Municipio nella quale veniva segnalato:

- \* il contrasto degli interventi edilizi proposti con le norme Urbanistiche ed Edilizie Vigenti
- \* la carenza di documentazione allegata all'istanza



\* la non corrispondenza, nei grafici, dello "stato di fatto" con lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare, (verificato al momento del sopralluogo congiunto dalle autorità comunali).

Da colloquio avuto con l'addetto alla Disciplina Edilizia del Municipio X, si è appreso che al momento non è stata ancora notificata la Determinazione Dirigenziale di demolizione delle opere abusive contestate.

Poiché le difformità riscontrate nel sopralluogo eseguito dai tecnici del Municipio sono ancora esistenti e tenuto conto che le stesse non potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario in quanto rientranti tra gli abusi indicati all'art. 15 della Legge Regionale Lazio n. 8/2015, esse dovranno essere oggetto di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi in conformità al permesso di costruire rilasciato.

Tenuto conto delle difformità esistenti, l'entità dei lavori di ripristino saranno molto consistenti poiché essi riguarderanno svariate opere edili delle quali si riportano le più rilevanti:

Piano seminterrato:

- Ricostruzione delle murature perimetrali con ripristino dell'intercapedine come da progetto;
- Demolizione delle tramezzature interne, dei pavimenti e dei rivestimenti dei bagni nonché degli impianti idrico e di riscaldamento esistenti;
- Ripristino dell'altezza altezza interna a mt. 2,50;
- Chiusura e/o modifica dei vani finestra esistenti;

Piano terra:

- Demolizione delle tramezzature e del camino esistente;
- Abbassamento del solaio di calpestio in quanto attualmente più alto di quello approvato, mediante la demolizione dell'esistente e ricostruzione di uno nuovo;
- Rifacimento delle tramezzature interne per creazione dell'angolo cottura e del bagno presenti in progetto;
- La chiusura e/o la modifica dei vani porta e finestra esistenti;
- Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno;
- Rifacimento degli impianti elettrico, idrico, citofonico, tv, gas e di riscaldamento;

Piano primo:

- Demolizione delle tramezzature, dei pavimenti e dei rivestimenti del bagno, nonché degli impianti idrico e di riscaldamento esistenti;
- Abbassamento del solaio di calpestio per il ripristino dell'altezza interna del piano primo;
- La chiusura dei vani finestra e dei lucernari;
- Ricostruzione di tramezzature interne per l'adeguamento della superficie al progetto approvato;
- Abbassamento del soffitto mediante l'applicazione di materiale coibentante per il ripristino dell'altezza interna del piano sottotetto in conformità al progetto approvato (qualora l'autorità comunale non dovesse condividere la presente soluzione, sarebbe necessaria la demolizione del tetto e la relativa ricostruzione ad una quota inferiore).

Inoltre sono da considerarsi:

- La modifica della scala interna per le differenti quote dei nuovi solai;
- La modifica delle scale esterne per abbassamento del solaio di calpestio del piano terra;
- L'eliminazione delle pensiline in legno di protezione alle finestre;
- Il ripristino del muro di confine in conformità al progetto approvato e/o al regolamento edilizio vigente;
- L'eliminazione del manufatto in legno presente sul giardino.

Non potendo in questa sede redigere un computo metrico estimativo che quantifichi in maniera più precisa il costo necessario delle opere sopra elencate alle quali dovranno sommarsi le spese tecniche per la redazione di una S.C.I.A. di ripristino, per la pratica al Genio Civile per le opere strutturali, per la variazione catastale, per la Direzione Lavori e della Sicurezza, nonché della sanzione amministrativa da ottemperare per gli abusi riscontrati, si è ritenuto corretto in sede di stima, decurtare il valore dell'immobile di una percentuale quale congruo indennizzo per tutte le incombenze da sostenere.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come riportato nel verbale di accesso, non essendo il complesso costituito in condominio non vi è un regolamento di condominio e conseguentemente per la regolamentazione delle parti comuni si dovrà fare



riferimento a quanto prescritto dal Codice Civile.

## 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) - Via di Valle Aurina n. 1/C, interno 1, piano S1 -T -1

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appartamento sito a Roma in via Valle Aurina al civico 1/c e distinto con l'interno 1.

L'immobile è ubicato oltre il G.R.A. in località "Infernetto". La zona è posta ad ovest della città e si sviluppa sul lato sinistro della via Cristoforo Colombo. Sorta spontaneamente intorno agli anni 70/80 è ad oggi urbanisticamente definita, con la prevalente presenza di tipologie edilizie unifamiliari "ville/villini" e ben coperta da strutture pubbliche ed attività commerciali private. Il collegamento con il resto della città avviene mediante autobus di linea. Via Valle Aurina è una corta strada a servizio delle abitazioni esistenti e collega via Bedollo a via Bronzolo. L'immobile in oggetto è parte di un complesso edilizio costituito da sette unità immobiliari di cui due aventi accessi indipendenti ai civici 1/a e 1/b mentre le altre cinque con un ingresso, carrabile e pedonale, al civico 1/c, dal quale si accede ad un vialetto pavimentato in sampietrini, dove si affacciano gli ingressi alle cinque unità immobiliari. Le costruzioni di gradevole aspetto estetico hanno una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite ad intonaco tinte in bianco e con le soglie e gli imbotti delle porte e delle finestre rivestite in marmo di peperino, così come i gradini delle scale esterne; la copertura è a tetto con tegole "portoghesi". Da una ricognizione visiva, il tutto si presenta in buono stato, non evidenziando urgenti interventi di manutenzione. L'immobile, contraddistinto con l'interno 1, è posto in fondo al vialetto, dove si trovano sia un cancello carrabile che uno pedonale. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati internamente da una scala in muratura rivestita da mattonelle in cotto, ed è così costituita:

- al piano seminterrato si trovano un disimpegno, due camere da letto con rispetti bagni interni di cui uno con antibagno adibito a ripostiglio/armadio. Gli ambienti si presentano con i pavimenti in parquet e le pareti ed i soffitti rifiniti a tinta. Un bagno, provvisto di doccia, è rivestito interamente da lastre di marmo tipo trani, mentre l'altro, provvisto di vasca, ha il pavimento in maioliche monocottura da cm. 25 x 25 e pareti rivestite in parte in tesserine ed in parte in maioliche da cm. 20 x 20. Le porte sono in legno naturale così come gli infissi esterni completi di vetri camera ed inferriate, di cui una apribile. L'altezza interna all'intradosso del solaio di copertura è di mt. 2,60.

- al piano terra/rialzato, posto ad una quota più alta di cm. 1,35 circa rispetto a quella del giardino, si trovano, un soggiorno (con camino) con antistante portico dove vi è la porta d'ingresso all'abitazione ed un angolo cottura con prospiciente terrazzino. Il pavimento dell'intero piano è in mattonelle di cotto, le pareti sono a tinta mentre in soffitto è rivestito in travi e tavolato di legno. L'angolo cottura ha le pareti in maioliche di ceramica da cm. 10 x 10 mentre la parete divisoria tra il soggiorno e l'angolo cottura è rivestita in listelli di marmo. La porta d'ingresso è di tipo blindata, gli infissi esterni sono in legno completi di vetri camera ed inferriate apribili. L'altezza interna all'intradosso del solaio di copertura è di mt. 3,00 circa.

- al piano primo (sottotetto) si trovano una camera, un bagno ed un locale non praticabile. La camera ha il pavimento in parquet e le pareti ed il soffitto rifinite a tinta mentre il bagno si presenta con il pavimento in maioliche di gres porcellanato da cm. 30x30 circa e con le pareti rivestite anch'esse in maioliche rettangolari e/o in listelli. Il sottotetto non praticabile ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti intonacate. La stanza è priva di finestre ma con la presenza di due lucernari mentre il bagno ed il sottotetto hanno aperture verso l'esterno. Le porte e le finestre sono in legno naturale. L'altezza interna varia da mt. 0,90 a mt. 2,50 circa.

È di pertinenza dell'abitazione un giardino tutto pavimentato, che circonda la casa per tre lati e delimitato su due lati da rete metallica e per gli altri da un muro rivestito in pietra. Nel giardino è presente una struttura in legno.

Gli impianti presenti, tutti posti sottotraccia sono: elettrico, idrico, citofonico, tv. e gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a produzione di acqua calda sanitaria. Ai piani terra e primo sono presenti due split per l'aria condizionata. E' altresì presente l'impianto di allarme ma al momento non funzionante. L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 159, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A7



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

Per la definizione del più probabile valore di mercato del bene all'attualità, saranno applicati due criteri di stima, sommandone poi i risultati ottenuti.

Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni similari, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quelli in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata.

La stima sarà determinata sulla base dei seguenti elementi:

- a) **Destinazione d'uso:** non si tiene conto della destinazione d'uso degli ambienti per come ad oggi utilizzati, ma ci si riferisce a quelle per le quali è stato rilasciato a suo tempo il permesso di costruire e precisamente: cantina per il piano seminterrato; abitazione per il piano terra e soffitta per il piano primo (sottotetto).
- b) **Superficie:** non vengono prese in considerazione le attuali consistenze ma si fa riferimento a quelle desumibili dal progetto a suo tempo approvato e riportate nel prospetto della consistenza;
- c) **Quotazioni immobiliari:** sono prese a riferimento quelle riportate dal "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; "dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare.it;
- d) **Decurtazioni:** in considerazione della consistenza e complessità delle opere necessarie per il ripristino dell'immobile al progetto approvato, per come sommariamente indicate, nonché delle spese tecniche e delle sanzioni amministrative da sostenere si è ritenuto corretto applicare in sede di stima, una percentuale di decurtazione del 60% da applicare al valore dell'immobile.

Il secondo criterio è per valore di utilizzo che si basa su un presunto reddito per locazione limitato ad un ipotetico periodo di tempo (sino alla notifica del provvedimento di demolizione), previa detrazione delle spese per manutenzione, sfritto e tasse.

Si è ritenuto applicare questo secondo criterio, in quanto attualmente l'immobile è funzionale ed utilizzabile e non necessita nell'immediato di essere soggetto a demolizione. Tale condizione, quindi, è da considerare un valore aggiunto da sommare a quello determinato con il precedente criterio.

La stima sarà determinata sulla base dei seguenti elementi:

- a) **Reddito per locazione:** per la quantificazione del reddito di locazione si è fatto a riferimento quelli di mercato e quantificato in €. 900,00/mensili;
- b) **Durata dell'utilizzo:** per quanto concerne il tempo durante il quale, potrebbe l'immobile essere utilizzato nel suo stato attuale, prima che intervenga il provvedimento di demolizione, non essendo in possesso di elementi certi sui quali stabilire la durata e considerato il tempo trascorso dall'accertamento degli abusi contestati si è ipotizzato un periodo temporale di anni 5.
- c) **Detrazioni:** relativamente alla percentuale di detrazione per spese di manutenzione, sfritto e tasse, si è presa in considerazione l'aliquota utilizzata in sede di stima per capitalizzazione pari al 27% del reddito annuo lordo.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione e superficie, si può attribuire ad esso un valore unitario di €. 2.500,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata come sopra calcolata in mq. 81,45, determina un valore complessivo di €. 203.625,00 che detratto della percentuale del 60%, come corrispettivo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e pari a €, 122.175,00, determina un valore di €. 81.450,00.

- Stima per utilizzo: considerato reddito mensile presunto di €. 900,00 si ha un reddito annuo lordo di €. 10.800,00. Moltiplicando detta cifra per la durata presunta di anni 5, si ottiene un importo complessivo di €. 54.000,00 che detratto dell'aliquota del 27% pari ad €. 14.580,00, determina un importo finale di €. 39.420,00.

Sommando i due risultati, pari a €. 120.870,00, e detratti della percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella



vendita pubblica, si ottiene un importo arrotondato di €. 109.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via di Valle Aurina n. 4/C, interno L piano S1 -T-1	81,45 mq		€ 109.000,00	1/1	€ 109.000,00
Valore di stima:					€ 109.000,00

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 12/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vignoli Vittorio