
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 897/2020 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

Codice fiscale: ****Omissis****

contro

****Omissis****

Codice fiscale: ****Omissis****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 897/2020 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

All'udienza del 26/08/2022, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com, PEC ros.falcone@pec.archrm.it, Fax 06 39742841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Edificio a uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Vicolo della stazione di Pavona n.34, piano PT. L'edificio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 1 – A/4) e la seconda a destinazione garage (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 2 – C/6).
- **Bene N° 2** –Cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 4 – C/2)

DESCRIZIONE

Edificio a uso residenziale costituito da un piano terreno diviso in due unità immobiliari distinte per accesso, di cui una comunicante e integrata con la proprietà adiacente contraddistinta al mappale 211. L'immobile è circondato da cortile pertinenziale e possiede un accesso pedonale e uno carrabile su Vicolo della Stazione di Pavona. L'accesso alla prima unità immobiliare avviene sul retro dell'edificio rispetto alla strada, attraverso un locale verandato, ed è costituita da un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. La seconda unità immobiliare, collegata alla proprietà adiacente mediante disimpegno, ha accesso sul fronte dell'edificio, ed è composta da ingresso, corridoio che conduce a due camere da letto ed a un bagno.

Il compendio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Sub. 1) e la seconda destinazione garage (Sub. 2).

All'edificio è annessa un'area cortilizia recintata e pavimentata.

E' presente una cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Sub. 4).

Gli immobili sono situati nel Municipio Roma IX, Roma Eur, (in precedenza XII municipio) in zona per la gran parte destinazione agricola caratterizzata da presenza di edilizia di carattere produttivo e residenziale. Assenti i servizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla data della donazione con cui riceveva la nuda proprietà degli immobili (All.02_Atto di provenienza Notaio Bellagamba), il Sig. ****Omissis**** era coniugato in comunione dei beni, così come alla data del pignoramento.

Il Sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio in Roma in data ***** con ****Omissis****, nata a ***** il ***** , scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato è pervenuto a ****Omissis****, già coniugato, per il diritto di nuda proprietà con atto di donazione del 12.03.1985 a rogito del Notaio Dott. Augusto Bellagamba di Roma, rep. 8276, trascritto il 16.03.1985 ai nn. 20067/14690 da ****Omissis****, nato a ***** il ***** e ****Omissis****, nata a ***** il ***** , i quali si riservavano l'usufrutto vitalizio. Ai sensi dell'art. 179 c.c., lettera b), trattasi di bene personale in quanto acquisito successivamente al matrimonio con atto di donazione.

Come descritto nell'atto di provenienza, le porzioni oggetto di donazione sono costituite da: "Appartamento posto al piano terreno, distinto con il numero interno 1, composto da tre camere ed accessori, con annessa corte della superficie catastale di are 1.82, un box posto al piano terreno, una cantina posta al piano terreno"

CONFINI

L'immobile confina a nord con altra proprietà al mappale 208, a sud con altra proprietà al mappale 211, ad ovest con Vicolo della stazione di Pavona, e ad est con altra proprietà al mappale 354.

Il compendio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Sub. 1) e la seconda a destinazione garage (Sub. 2).

E' presente una cantina pertinenziale (Sub. 4) interrata, accessibile mediante botola e confinante a ovest con Vicolo della Stazione di Pavona e per gli altri tre lati con terrapieno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	2,70 m	PT
Veranda	31,00 mq	35,50 mq	0,60	21,30 mq	2,00 m	PT
Cantina	36,00 mq	53,00 mq	0,20	11,00 mq	0,00 m	S01
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	PT
Cortile	145,00 mq	145,00 mq	0,02	2,90 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				169,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.
(All.12_Determinazione superfici)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/03/1985	**Omissis** (Proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1184, Part. 117, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 477,72 Piano PT
Dal 12/03/1985 al 14/09/1991	**Omissis** (Usufrutto 1/2); **Omissis** (Usufrutto 1/2); **Omissis** (Nuda proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1184, Part. 117, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 477,72 Piano PT
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/03/1985	**Omissis** (Proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1184, Part. 117, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 28 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 153,28 Piano PT

Dal 12/03/1985 al 14/09/1991	**Omissis** (Usufrutto 1/2); **Omissis** (Usufrutto 1/2); **Omissis** (Nuda proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1184, Part. 117, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 28 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 153,28 Piano PT
---	--	---

Bene N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/03/1985	**Omissis** (Proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1184, Part. 117, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 124,57 Piano S01
Dal 12/03/1985 al 14/09/1991	**Omissis** (Usufrutto 1/2); **Omissis** (Usufrutto 1/2); **Omissis** (Nuda proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1184, Part. 117, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 124,57 Piano S01

DATI CATASTALI

Bene N° 1 (Costituito dai Sub. 1 e Sub. 2)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1184	117	1	6	A4	5	5 vani	85 mq	477.72 €	PT		
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1184	117	2	6	C6	14	28 mq	34 mq	153.28 €	PT		

Bene N° 2 (Sub. 4)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1184	117	4	6	C2	8	36 mq	53 mq	124,57 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile rilevato in sede di sopralluogo non ha nessuna corrispondenza con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio: dalle planimetrie risultano un fabbricato a destinazione catastale residenziale (Sub. 1 - A/4) ed una porzione a destinazione catastale garage (Sub. 2 - C/6), oltre a una cantina al piano S01 (Sub. 4 - C/2), come visibile negli allegati (All.06_Planimetria Fg. 1184 Mapp.117 Sub.1; All.07_Planimetria Fg. 1184 Mapp.117 Sub.2; All.08_Planimetria Fg. 1184 Mapp.117 Sub.4).

Come descritto nell'atto di provenienza, le porzioni oggetto di donazione sono costituite da: *"Appartamento posto al piano terreno, distinto con il numero interno 1, composto da tre camere ed accessori, con annessa corte della superficie catastale di are 1.82, un box posto al piano terreno, una cantina posta al piano terreno"*. Il vano scala rappresentato nella planimetria catastale (All.06 Planimetria Fg. 1184 Mapp.117 Sub.1) , non è menzionato nell'atto di provenienza come oggetto di cessione, pertanto è da ritenersi bene comune non censibile. Attualmente il vano scala non esiste più, per come rappresentato in planimetria.

La situazione attualmente riscontrata è quella di un edificio interamente a uso residenziale, diviso in due unità distinte, frutto dell'accorpamento della parte residenziale originariamente rappresentata al Sub. 1, con il garage (Sub. 2); il vano scala visibile nella planimetria catastale non esiste più ed ha lasciato spazio ad un disimpegno mediante il quale una delle due unità immobiliari è collegata all'appartamento limitrofo, di altra proprietà. Sul lato retrostante del fabbricato, rispetto a Vicolo della Stazione di Pavona, è stata realizzata una veranda (All.11_Rilievo; All.13_Raffronto con planimetrie catastali), non rappresentata in planimetria catastale.

A seguito dell'aggiudicazione andrà pertanto ripristinata la segregazione tra l'ex vano scala e il Sub. 1 ed andrà aperto un varco per collegare le due unità immobiliari attualmente esistenti (All.13 Raffronto con planimetrie catastali e ripristino e segregazioni)

Dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio (All.09_Elaborato planimetrico Fg. 1184 Mapp.117 e 211), nella porzione del Mappale 117 riferita al vano scala rappresentato nella planimetria del Sub. 1, sono indicati due subalterni di altra proprietà: il 503 (C/2) ed il 504 (bene comune non censibile identificato come vano scala di collegamento verso le unità immobiliari Sub. 501 e 502 del piano primo, di altra proprietà).

La cantina pertinenziale, posta al di sotto di una porzione del fabbricato, è accessibile unicamente mediante botola presente sul marciapiede perimetrale: data la difficoltà di accesso dovuta alla demolizione della scala, non è stato possibile scendere ed effettuare il rilievo esatto del locale. Le superfici riportate nella sezione "Consistenze" fanno riferimento a quanto derivato dalla planimetria catastale.

L'estratto di mappa catastale riporta l'indicazione della particella 117 riferita all'area cortilizia, mentre il fabbricato è indicato con mappale 210. Da visura effettuata sul mappale 210, risulta che il medesimo possiede dicitura " Fabbricato Urbano da accertare ", apposta dall'Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al NCEU (Mappale 117) e quello censito al NCT (Mappale 210). (All.10_Estratto di Mappa Fg. 1184 Mapp.117; All.14_Visura Fg. 1184 Mapp.210)

L'esatta denominazione dell'indirizzo è "Vicolo della Stazione di Pavona" e non "Via della Stazione di Pavona" come erroneamente indicato sulla visura catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, pur essendo evidenti i segni di problematiche dovute all'umidità di risalita dal terreno (l'immobile è costruito su terrapieno, senza vespaio aerato) ed alla non adeguata coibentazione delle pareti e delle solette, specie nella parte prima destinata a garage, dove sono visibili a soffitto i segni dei travetti metallici, di ponti termici e di muffa da condensa. Sull'angolo sud-ovest del fabbricato, sono presenti esternamente segni di crepe dovute all'assestamento del terreno. (All.01_Report fotografico sopralluogo 05-10-2022)

PARTI COMUNI

L'edificio è circondato da un cortile pertinenziale, parte del Mappale 117 su cui insiste il fabbricato: il cortile non è identificato da un numero di subalterno, ma è rappresentato nella planimetria catastale (All. 03 Planimetria Fg 494 Mapp 138 Sub 2). L'area cortilizia è utilizzata in maniera condivisa con i proprietari del Mappale 211, figlio e nuora dell'esecutato, senza che vi sia alcuna delimitazione delle due proprietà. La proprietà limitrofa, di cui al Mappale 211, possiede autonomo ingresso carraio ed autonomo ingresso pedonale, così come rappresentato nei disegni allegati; per ripristinare la segregazione tra le due proprietà è necessaria la costruzione di una recinzione a chiusura del corridoio di accesso lungo Vicolo della stazione di Pavona (All.13_Raffronto con planimetrie catastali e ripristino e segregazioni)

Il vano scala rappresentato nella planimetria del Sub 1, attualmente non è più esistente, si trattava di un vano di ingresso alle unità immobiliari site al piano terra (Sub. 1) ed al piano primo (Sub. 501 e 502). Con atto notarile a rogito Notaio Augusto Bellagamba del 01/04/2008 Rep. 109377/33860, parte del vano in questione, identificata con il Sub. 503, ad uso cantina, viene ceduta dal Sig. **Omissis** alla Sig. ra **Omissis**, insieme alle due unità immobiliari site al piano primo, all'autorimessa ed alla corte esterna. (All.09_Elaborato planimetrico Fg. 1184 Mapp.117 e 211)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura in muratura di tufo su terrapieno: solamente una piccola porzione del fabbricato insiste sulla cantina, accessibile unicamente mediante botola presente sul marciapiede perimetrale e pertanto non rilevata. L'edificio presenta tetto a falda e facciate esterne intonacate e tinteggiate, con zoccolatura perimetrale in pietra: lungo il lato retrostante rispetto alla via, è stata realizzata una veranda con struttura portante in pilastri rivestiti in mattoni, parapetto in muratura, tetto a falda e tamponamenti perimetrali in plexiglass.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare presente sul retro ed accessibile mediante la veranda, le finiture si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti sono in grés, così come i rivestimenti di bagno e cucina, le pareti intonacate e tinteggiate; gli impianti sono tutti sotto traccia.

Sono presenti serramenti in alluminio con vetrocamera. Il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio alimentati da caldaia a pellet posta in veranda. E' presente allaccio idrico, ma non è presente allaccio gas.

La seconda unità immobiliare è accessibile dal fronte dell'edificio ed è stata collegata mediante un disimpegno (ex vano scala non più presente) alla proprietà adiacente, formando parte integrante di appartamento di proprietà della nuora del Sig. ****Omissis****. Le finiture di questa unità si presentano in buono stato, i pavimenti sono in grès così come i rivestimenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, e gli impianti tutti sottotraccia. I serramenti sono in PVC con vetrocamera. Lungo la parete perimetrale è stata realizzata una contro-parete in cartongesso al fine di limitare gli inconvenienti dovuti alla cattiva coibentazione delle pareti ed all'umidità di risalita dal terreno. Ponti termici e presenza di muffa si riscontrano sulle pareti e sul soffitto della camera da letto, realizzata sul sedime del vecchio garage. (All.01_Report fotografico sopralluogo 05-10-2022).

La proprietà è delimitata da muro di cinta in blocchi di cls, rivestito in mattonelle simil-pietra, e presenta accesso pedonale e accesso carraio da Vicolo della Stazione di Pavona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. ****Omissis**** e dalla moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 24/03/2023	**Omissis** nato a **Omissis** (Proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: **Omissis**	Donazione di nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Bellagamba	12/03/1985	8276	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è stato acquisito e fa parte degli allegati alla presente perizia (All.02_Atto di provenienza Notaio Bellagamba). Il bene è pervenuto all'esecutato in nuda proprietà con atto di donazione dai sig. ri ****Omissis**** e ****Omissis****. L'usufruttuario ****Omissis**** è deceduto in data *********, l'usufruttuaria ****Omissis**** è deceduta in data *********.

Come descritto nell'atto di provenienza, le porzioni oggetto di donazione sono costituite da: "Appartamento posto al piano terreno, distinto con il numero interno 1, composto da tre camere ed accessori, con annessa corte della superficie catastale di are 1.82, un box posto al piano terreno, una cantina posta al piano terreno"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto di riscossione tributi
Iscritto a Roma il 27/07/2004
Reg. gen. 85190 - Reg. part. 22588
Importo: € 99.682,00
A favore di Servizio di riscossione tributi Conc. Prov.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Atto di riscossione tributi
Iscritto a Roma il 06/02/2006
Reg. gen. 3862 - Reg. part. 13135
Importo: € 64.134,00
A favore di Servizio di riscossione tributi Conc. Prov.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 22/03/2013
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 28746
Importo: € 180.000,00
A favore di Unicredit Banca S.p.a.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo Equitalia
Iscritto a Roma il 09/12/2013
Reg. gen. 16809 - Reg. part. 119322
Importo: € 402.353,74
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Equitalia Servizi di Riscossione
Iscritto a Roma il 25/10/2016
Reg. gen. 20742 - Reg. part. 118296
Importo: € 45.440,32
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 07/10/2020
Reg. gen. 67740 - Reg. part. 98204
A favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:

- Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 51, comma 2, delle NTA di PRG e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi.

Nel caso specifico è stato elaborato il "Piano esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 denominato Via Ardeatina - Villa *****", con il quale il Comune di Roma intende promuovere il recupero dei nuclei di edilizia abusiva presenti assegnando indici urbanistici e cubatura disponibile ai diversi comparti, al fine consentire la sanatoria delle opere realizzate senza titolo.

L'immobile ricade all'interno del "Piano esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 denominato Via Ardeatina - Villa *****". Comparto n°15

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stata effettuata una ricerca di abuso "per indirizzo" presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma, sono presenti:

- Un fascicolo (87/75969/0) relativo ad una domanda di condono presentata a nome del Sig. **Omissis** in data 17/04/1986 Prot. 75969, relativa al piano terra del fabbricato (Sub. 1-2-4)
- Due fascicoli (87/75970/sot. 1 e sot. 2) relativi alle domande di condono per i Subb. 501-502-503-504 di altra proprietà, siti al piano primo ed al piano terra

Per quanto riguarda la domanda presentata dal Sig. **Omissis**, sono presenti all'interno del fascicolo unicamente il modulo compilato ed i bollettini per il versamento dell'oblazione effettuato; sono assenti planimetrie catastali o elaborati grafici esplicativi pertanto non è immediata l'individuazione delle porzioni oggetto di domanda di sanatoria.

Nella domanda si chiede il condono per le seguenti superfici:

- Superficie residenziale (Su) Mq 69.96
- Superficie non residenziale (Snr) Mq 94.78

La Snr è moltiplicata convenzionalmente per un coefficiente di 0.6, pertanto corrisponde a Mq 56.86. La superficie complessiva oggetto di domanda di sanatoria è quindi pari a Mq 126.82.

Le superfici nette rilevate in loco, sono le seguenti:

- Superficie residenziale (Su) Mq 69.50 circa
- Superficie non residenziale (garage+cantina+locale verandato) (Snr) Mq 99.67

La Snr è moltiplicata per un coefficiente di 0.6, pertanto abbiamo Mq 59.80. La superficie complessiva è quindi pari a Mq 129.30

Le superfici rilevate sono quantitativamente allineate con quanto oggetto della richiesta di condono, anche se non abbiamo un riscontro planimetrico contenuto all'interno del fascicolo depositato all'Ufficio Condono, le corrispondenze planimetriche dei conteggi sono pertanto ipotizzate e non attribuibili con certezza.

Nella domanda si parla inoltre di porzione di fabbricato con n.3 stanze e n.2 accessori, descrizione corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale del Sub. 1. Non si menziona il garage nè la veranda sul retro, non rappresentata sugli elaborati catastali.

L'Ufficio Condono mi ha comunicato infine, che per la suddetta pratica non è mai stata richiesta la definizione, pertanto l'iter non si è ancora perfezionato. Non è stata rilasciata concessione in sanatoria.

Si rimanda inoltre al capitolo "Dati catastali" ed al relativo paragrafo "Corrispondenza catastale" per la descrizione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali dei subalterni pignorati ed alle interferenze tra la proprietà del Sig. ****Omissis**** e la proprietà confinante.

In ordine alla legittimità del fabbricato si precisa che:

- la presumibile data di ultimazione degli abusi edilizi, in relazione a quanto dichiarato nella domanda di condono è il 1958;
- la data di origine delle ragioni del credito è riconducibile al Decreto ingiuntivo del 06/12/2012, successiva al 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini per il condono edilizio;

Non risulta pertanto possibile l'eventuale riapertura dei termini per la richiesta in sanatoria ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. Si potrebbe tuttavia provare a richiedere la definizione della domanda presentata, anche se i documenti contenuti nel fascicolo non sono completi né esaustivi. L'oblazione risulta interamente versata mediante bollettino postale.

L'esito dell'istruttoria di condono, stante i dati e le informazioni che si è potuto reperire, resta tuttavia incerto.

Si precisa infine che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, occupano parte del piano terreno di un fabbricato di due piani fuori terra, costituito anche da porzioni immobiliari di altra proprietà che sono state oggetto di domanda di condono n. 75970 del 27/04/1986 con rilascio di concessione in sanatoria n. 345666 del 02/02/2011.

Per quanto è stato possibile verificare, nessuna porzione dell'immobile risulta essere gravata da Decreto di Demolizione, demolizione che non sarebbe tuttavia attuabile, fatta eccezione per la veranda sul retro e per la parte corrispondente al garage, data la presenza del piano primo, per il quale è stata rilasciata sanatoria.

Nei casi di impossibilità di demolire un fabbricato non legittimato senza arrecare pregiudizio strutturale alla restante parte dell'immobile sanato, il Comune irroga una sanzione determinata sulla base degli art. 33 e 34 del DPR 380/01, pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute alla considerazione dell'esito incerto dell'istruttoria di condono, che risulta ad oggi non conclusa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Edificio ad uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Vicolo della stazione di Pavona n.34, piano PT. L'edificio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 1 – Cat. A/4) e la seconda a destinazione garage (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 2 – Cat. C/6).
- **Bene N° 2** – Cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 4 – Cat. C/2)

Edificio a uso residenziale costituito da un piano terreno diviso in due unità immobiliari distinte per accesso, di cui una comunicante e integrata con la proprietà adiacente contraddistinta al Mappale 211. L'immobile è circondato da cortile pertinenziale e possiede un accesso pedonale e uno carrabile su Vicolo della Stazione di Pavona. L'accesso alla prima unità immobiliare avviene sul retro dell'edificio rispetto alla strada, attraverso un locale verandato, ed è costituita da un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. La seconda unità immobiliare, collegata alla proprietà adiacente mediante disimpegno, ha accesso sul fronte dell'edificio, ed è composta da ingresso, corridoio che conduce a due camere da letto ed a un bagno.

Il compendio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Sub. 1) e la seconda a destinazione garage (Sub. 2). All'edificio è annessa un'area cortilizia recintata e pavimentata.

A seguito dell'aggiudicazione andrà pertanto ripristinata la segregazione tra l'ex vano scala e il Sub. 1 ed andrà aperto un varco per collegare le due unità immobiliari attualmente esistenti; andrà inoltre ripristinata la segregazione verso la proprietà limitrofa (All.13 Raffronto con planimetrie catastali e ripristino e segregazioni)

E' presente una cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Sub. 4).

Gli immobili sono situati nel Municipio Roma IX, Roma Eur, (in precedenza XII municipio) in zona per la gran parte destinazione agricola caratterizzata da presenza di edilizia di carattere produttivo e residenziale. Assenti i servizi di vicinato.

Identificati al catasto Fabbricati come segue:

- **Fg. 1184, Part. 117, Sub. 1**, Zc. 6, Categoria A/4
- **Fg. 1184, Part. 117, Sub. 2**, Zc. 6, Categoria C/6
- **Fg. 1184, Part. 117, Sub. 4**, Zc. 6, Categoria C/2

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 229.095,00 da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per la determinazione del valore degli immobili sopra descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Il criterio di stima comparativo si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2022
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2022;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "Castel di Leva" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.900,00 per le abitazioni di II° fascia
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili" :

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA) 2° sem.2022			
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.150	1.600
	CANONI (€/Mq/Mese)	5.5	7.8

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 2.100,00 per edifici residenziali con analoghe caratteristiche
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.160,00 ed €/Mq 1.779,00 per abitazioni con caratteristiche similari.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq **1.350,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Edificio residenziale	169,70 mq	1.350,00 €/mq	€ 229.095,00	100,00%	€ 229.095,00

(Sub. 1 e Sub.2)					
Bene N° 2 - Cantina pertinenziale (Sub. 4) Roma (RM) - Vicolo della stazione di Pavona n.34, piano PT					
Valore di stima:					€ 229.095,00

Il Bene 1 è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima destinazione residenziale (Sub. 1) e la seconda a destinazione garage (Sub. 2). E' presente una cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Sub. 4).

All'importo così determinato, si sono applicate le seguenti decurtazioni:

- per mancata garanzia vizi occulti (30%), dovuta principalmente all'esito incerto dell'istruttoria di condono, che risulta ad oggi incompleta
- per ripristino della divisione tra l'unità a destinazione residenziale (Sub1) e la parte a destinazione garage (Sub2), per il ripristino della conformazione planimetrica del Sub. 1 e della destinazione d'uso del Sub. 2,
- per la segregazione rispetto alla proprietà confinante (tamponamento del varco di collegamento tra l'immobile pignorato e l'appartamento attiguo e realizzazione di una recizione a confine con il Sub 211 di altra proprietà
- per oneri di regolarizzazione urbanistica (definizione condono)
- per eventuali demolizioni di porzione di fabbricato, stima forfettaria che si indica in via cautelativa vista l'assenza di elaborati grafici all'interno del fascicolo di Condono

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti (30%) - Art. 568 Cpc,	30,00	%
Decurtazione per ripristino divisione tra Sub. 1 e Sub. 2 e per ripristino distribuzione planimetrica Sub. 1 e destinazione Sub. 2	15.000,00	€
Decurtazione per segregazione tra bene pignorato e proprietà limitrofe	5.000,00	€
Decurtazione per regolarizzazione urbanistica (definizione condono)	5.000,00	€
Decurtazione per eventuali demolizioni di porzione di fabbricato	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 125.000,00 (arrotondato)

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 14/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.01_Report fotografico sopralluogo 05-10-2022
- ✓ All.02_Atto di provenienza Notaio Bellagamba

- ✓ All.03_Visura Fg. 1184 Mapp.117 Sub.1
- ✓ All.04_Visura Fg. 1184 Mapp.117 Sub.2
- ✓ All.05_Visura Fg. 1184 Mapp.117 Sub.4
- ✓ All.06_Planimetria Fg. 1184 Mapp.117 Sub.1
- ✓ All.07_Planimetria Fg. 1184 Mapp.117 Sub.2
- ✓ All.08_Planimetria Fg. 1184 Mapp.117 Sub.4
- ✓ All.09_Elaborato planimetrico Fg. 1184 Mapp.117 e 211
- ✓ All.10_Estratto di Mappa Fg. 1184 Mapp.117
- ✓ All.11_Rilievo
- ✓ All.12_Determinazione superfici
- ✓ All.13_Raffronto con planimetrie catastali e ripristino segregazioni
- ✓ All.14_Visura Fg. 1184 Mapp.210
- ✓ All.15_Domanda di Condono 75969-87

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Edificio a uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Vicolo della stazione di Pavona n.34, piano PT. L'edificio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 1 – A/4) e la seconda a destinazione garage (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 2 – C/6).
- **Bene N° 2** –Cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Fg. 1184 Mapp. 117 Sub. 4 – C/2)

Edificio a uso residenziale costituito da un piano terreno diviso in due unità immobiliari distinte per accesso, di cui una comunicante e integrata con la proprietà adiacente contraddistinta al Mappale 211. L'immobile è circondato da cortile pertinenziale e possiede un accesso pedonale e uno carrabile su Vicolo della Stazione di Pavona. L'accesso alla prima unità immobiliare avviene sul retro dell'edificio rispetto alla strada, attraverso un locale verandato, ed è costituita da un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. La seconda unità immobiliare, collegata alla proprietà adiacente mediante disimpegno, ha accesso sul fronte dell'edificio, ed è composta da ingresso, corridoio che conduce a due camere da letto ed a un bagno.

Il compendio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Sub. 1) e la seconda a destinazione garage (Sub. 2). E' presente una cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Sub. 4).

L'immobile è situato Municipio Roma IX, Roma Eur, (in precedenza XII municipio)in zona per la gran parte destinazione agricola caratterizzato da presenza di edilizia di carattere produttivo e residenziale. Assenti i servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati come segue:

- Fg. 1184, Part. 117, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A/4
- Fg. 1184, Part. 117, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C/6
- Fg. 1184, Part. 117, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C/2

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

- Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 51, comma 2, delle NTA di PRG e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi.

Nel caso specifico è stato elaborato il "Piano esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 denominato Via Ardeatina - Villa *****"

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 897/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Edificio residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo della stazione di Pavona n.34, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio residenziale costituito dall'accorpamento di porzioni identificate al catasto Fabbricati come segue: <ul style="list-style-type: none"> · Fg. 1184, Part. 117, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4 · Fg. 1184, Part. 117, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 · Fg. 1184, Part. 117, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2 	Superficie	169,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, pur essendo evidenti i segni di problematiche dovute all'umidità di risalita dal terreno (l'immobile è costruito su terrapieno, senza vespaio aerato) ed alla non adeguata coibentazione delle pareti e delle solette, specie nella parte prima destinata a garage, dove sono visibili a soffitto i segni dei travetti metallici, di ponti termici e di muffa da condensa. Sull'angolo sud-ovest del fabbricato, sono presenti esternamente segni di crepe dovute all'assettamento del terreno. (All.01_Report fotografico sopralluogo 05-10-2022)		
Descrizione:	<p>Edificio a uso residenziale costituito da un piano terreno diviso in due unità immobiliari distinte per accesso, di cui una comunicante e integrata con la proprietà adiacente contraddistinta al Mappale 211. L'immobile è circondato da cortile pertinenziale e possiede un accesso pedonale e uno carrabile su Vicolo della Stazione di Pavona. L'accesso alla prima unità immobiliare avviene sul retro dell'edificio rispetto alla strada, attraverso un locale verandato, ed è costituita da un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. La seconda unità immobiliare, collegata alla proprietà adiacente mediante disimpegno, ha accesso sul fronte dell'edificio, ed è composta da ingresso, corridoio che conduce a due camere da letto ed a un bagno.</p> <p>Il compendio è derivato dall'accorpamento di due unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale (Sub. 1) e la seconda a destinazione garage (Sub. 2). E' presente una cantina pertinenziale interrata, accessibile mediante botola (Sub. 4).</p> <p>L'immobile è situato Municipio Roma IX, Roma Eur, (in precedenza XII municipio) in zona per la gran parte destinazione agricola caratterizzato da presenza di edilizia di carattere produttivo e residenziale. Assenti i servizi di vicinato.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati come segue: Fg. 1184, Part. 117, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A/4 Fg. 1184, Part. 117, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C/6 Fg. 1184, Part. 117, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C/2</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. **Omissis** e dalla moglie.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 07/10/2020
Reg. gen. 67740 - Reg. part. 98204
A favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura