
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 800/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 800/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

In data 20/11/2019, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Cell. 335 310 466, Tel.06 960 458 95, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Mario Apollonio n.85/A, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di una villetta unifamiliare parzialmente abusiva posta a piano terra, con annessa corte esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e da due piccole tettoie abusive. L'immobile confina nel suo insieme, tra l'altro, con gli immobili distinti come segue: Fg. 100, partt. 922, 840, 897, salvo se altri. Si accede all'immobile passando attraverso un cancello carrabile/pedonale che immette in una area comune ad altri immobili. L'immobile è attualmente distinto nel NCEU di Roma al Fg 100, part. 898, zc 6, categ. A/7, classe 8, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 57 mq, rc. € 994,18, via Mario Apollonio n.85/A piano T interno 4.

La zona di ubicazione del fabbricato è suburbana, lungo la via Cassia fuori dal GRA, in località "La Storta". Secondo l'OMI, Anno 2020 - Semestre 1: fascia/zona: suburbana/La Storta Casale San Nicola (via G.B. Paravia), codice zona: E159, microzona: 183, tipologia prevalente: ville e villini, destinazione: residenziale.

La zona è caratterizzata da un aspetto rurale per la presenza di terreni prevalentemente a caratterizzazione agricola nelle immediate vicinanze. Per trovare l'aspetto "cittadino" bisogna andare sulla via Cassia.

La zona, dal punto di vista del trasporto privato è abbastanza ben collegata tramite la via Cassia non lontana, ma che presenta purtroppo gravi problemi di traffico in alcune ore di punta, mentre dal punto di vista dei mezzi pubblici i collegamenti sono abbastanza buoni per via della presenza nelle vicinanze della "Stazione La Storta" dove sono presenti sia i mezzi pubblici su gomma (bus) che i treni (FM3). La zona è poco abitata (densità bassa), non sussistono grosse difficoltà di parcheggio. Presenti (non nelle immediate vicinanze ma sulla Cassia) nelle vicinanze aree di verde pubblico, scuole pubbliche, uffici postali, farmacie, negozi e supermercati. La zona può quindi essere definita, per quanto riguarda servizi e collegamenti, discreta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Mario Apollonio n.85/A, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

NB: Il matrimonio è stato contratto in Perù e non trascritto in Italia, non è stato in alcun modo reperirlo, neanche tramite l'ambasciata che non ha mai risposto alla richiesta dello scrivente.

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme, tra l'altro, con gli immobili distinti come segue: Fg. 100, partt. 922, 840, 897, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,70 m	T
Cortile	265,00 mq	265,00 mq	0,10	26,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle della abitazione indicata nella planimetria catastale. Sono presenti anche un piccolo portico (aperto su 3 lati) all'ingresso della abitazione e un secondo (chiuso su 3 lati) accanto alla abitazione. Questi due elementi, non autorizzati e non presenti in catasto non sono stati calcolati nella consistenza dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2004 al 21/09/2006	con sede in , proprietà fino al 21/09/2006	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 448, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3,5 vani Rendita € 994,18 Piano T
Dal 21/09/2006 al 16/01/2015	con sede in proprietà fino al 16/01/2015	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 898, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3,5 vani Rendita € 994,18



		Piano T
Dal 16/01/2015 al 09/11/2015	nato in , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con nata in proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 898, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3,5 vani Rendita € 994,18 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2020	nato in , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con nata in proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 898, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 994,18 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dal 31/05/2004 e fino al 21/09/2006 il solo fabbricato era identificato con il Fg 100, part. 448, sub. 511, derivava dalla variazione per "frazionamento, fusione, variazione di destinazione d'uso e ampliamento del 31/05/2004 prot. RM 0416755 in atti dal 31/05/2004 che ha soppresso i seguenti immobili censiti nel NCEU al Fg 100, part. 448 : sub. 503, sub. 504, sub. 505, sub. 506. In data 21/09/2006 l'immobile sub 511 veniva soppresso a seguito della attribuzione di corte esclusiva prot. RM0698197 in atti dal 21/09/2006.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	100	898		6	A7	8	3,5 vani	57 mq	994,18 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente in atti attualmente è errata per almeno tre motivi: 1) la assenza delle 2 tettoie, 2) la planimetria del fabbricato rappresentato è più piccola del reale 3) la distribuzione planimetrica interna della abitazione il posizionamento e dimensione delle aperture (finestre) sono errate.

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo è mediocre soprattutto per quanto riguarda la presenza di umidità. Le pareti evidentemente poco coibenti provocano la condensa interna alla abitazione. Esternamente si notano risalite d'acqua per "capillarità", fattore che evidenzia la probabile mancanza di barriere impermeabili alla base delle murature e/o intercapedini aerate e/o adeguate impermeabilizzazioni e coibentazioni termiche nei solai contro terra. Anche il soffitto presenta evidenti tracce di condensa/umidità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono le aree dalle quali si accede all'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non presenti servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è in muratura portante con tetto a falde inclinate con copertura in coppi in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti in prevalenza in gres porcellanato. Gli ambienti risentono di umidità di condensa e anche di risalita (per capillarità) . Manca un sistema funzionante di riscaldamento (la caldaia è in disuso e l'impianto compromesso) mentre sono presenti numerosi split per il condizionamento dell'aria e anche uno scaldabagno elettrico per ACS. Tutti gli impianti sono provi di certificazione di conformità. Esternamente il fabbricato è finito ad intonaco tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati e dal loro figlio.

PROVENIENZE VENTENNALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1981 al 16/01/2015	con sede in , piena Proprietà fino al 16/01/2015 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Innocenzo Mulieri di Roma	15/07/1981	3195	550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		cons. reg. imm. Roma 1	17/07/1981	54607	41060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/01/2015	nato in comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con , CF: comproprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fabrizio Bissi di Roma	16/01/2015	13053	8577
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/02/2015	12461	9522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita del 1981 riguarda nello specifico, oltre ad altri beni immobili, il terreno sul quale verrà poi edificato l'immobile pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia cambiali
Iscritto a Roma il 09/02/2015
Reg. gen. 12462 - Reg. part. 1709
Quota: 1/1
Importo: € 146.300,00
A favore di ***** in liquidazione
Contro

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/05/2019
Reg. gen. 56701 - Reg. part. 39723



Quota: 1/1
A favore di
Contro ,

presso l'Agenzia delle Entrate Roma 1, l'immobile oggetto di pignoramento risulta per mero errore formale gravato dalla seguente formalità :
iscrizione del 24/11/2014 reg. part. 17428 reg . gen. 125416 - pubblico ufficiale Tribuna le Civile rep. 2691/2009 del 25/02/2009 - ipoteca giudiziale derivane da decreto ingiuntivo - formalità di riferimento : iscrizione n. 5004 del 2010.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il nuovo **PRG** di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole, NTA: Art.68 e Art.74.
rete ecologica: nessun risultato;
carta della qualità: nessun risultato;



PRG

PTPR: (nuovo PTPR approvato 2021)

PTPR Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR





PTPR TAVA (visura luglio 2021)

NTA del PRG:

Art. 68. Articolazione delle componenti

1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:

- a) Aree naturali protette;
- b) Reticolo idrografico;
- c) Agro romano;
- d) Parchi agricoli.

2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti" ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72.

3. Concorrono alla definizione della disciplina del "Sistema ambientale e agricolo" gli Ambiti di paesaggio come individuati nell'elaborato G6. "Sistema paesaggistico": i progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio".

Art. 74. Norme generali

1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di



programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

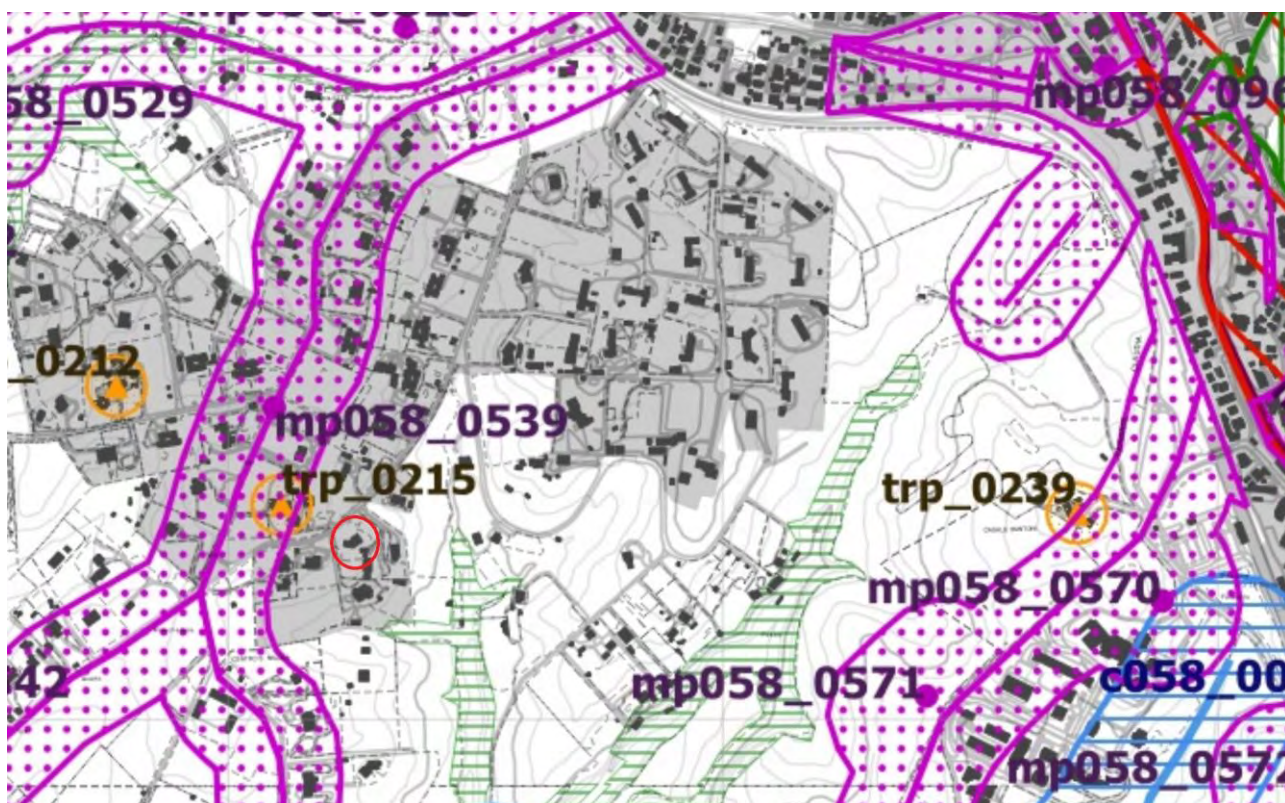
3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- a) usi del suolo e impianti;
- b) nuova edificazione;
- c) recupero del patrimonio edilizio.



PTPR TAV B (visura luglio 2021)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



L'immobile sorge sull'area che è parte di un complesso immobiliare edificato in base alle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Roma il 30.07.1973 n. 882 (progetto n. prot. 8711 del 1973) e successiva variante n. 1042 del 11/12/1975.

L'edificio in questione è stato però realizzato abusivamente (quindi senza essere presente nei titoli citati) e condonato con rilascio della concessione in sanatoria 363201 del 31/01/2014. Non è stata rilasciato né richiesto il certificato di agibilità dall'ufficio del condono edilizio. Il condono rilasciato è difforme e va rettificato, come verrà evidenziato di seguito

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda la domanda di condono, originariamente era stato richiesto in tipologia 3 (cambio destinazione d'uso) per una superficie di mq 52,90. In base alla istruttoria successiva, si evidenziava la necessità di portare la richiesta in tipologia 1 (nuova costruzione/ampliamento) poiché si dimostrava evidente che il volume preesistente era privo di titolo edilizio. Infatti il progetto approvato nel 1975 prot. 3637/75 non riportava in alcun modo i volumi che si dichiaravano oggetto del solo cambio di destinazione d'uso. Inoltre si autorizzava nella istruttoria una superficie condonabile di mq 59,66 a seguito di una perizia giurata del 29/07/2011 a firma dell'Arch. Simone Patriarca. In tale perizia si riportavano e seguenti dati: l'immobile in oggetto misura mt 10,75 per mt. 5,55 e la Superficie Utile Lorda ammonta a mq 59,66 e che la superficie netta interna misura mt 10,05 per mt 4,85 pari a mt 48,74 netti. Queste superfici dichiarate contrastavano con il grafico di rilievo depositato nel 2004 con prot. 48832 del 26/03/2004 (grafico post operam) che riportava le seguenti misure "fuori tutto": m 5,40 x m 11,95. Alla luce dei rilievi, risulta maggiormente corretto il grafico del 2004 mentre invece le dimensioni dichiarate nella perizia giurata del 2011 risultano errate. La superficie utile dichiarata nel 2004 era sostanzialmente corretta ma stranamente venne poi modificata nel 2011. Il fabbricato in oggetto, da rilievo eseguito, misura esternamente circa 11,90 m x 5,40 m, quindi sostanzialmente corrispondente al grafico di rilievo presentato all'UCE nel 2004. che però differiva sia per la disposizione interna che per la ubicazione dimensione delle aperture di facciata.

E' evidente l'errore per lo meno della perizia giurata dove si evidenzia una SUL di mq 59,66 e una SU di mq 48,74 e poi si afferma che la consistenza effettiva della dichiarazione del 2004 era pari a mq 52,90 mentre "quella effettiva è pari a mq 59,66 e risulta mq 6,76 in più". Infatti è utile ricordare che le superfici oggetto di condono edilizio di calcolano al netto dei muri perimetrali ed interni. Attualmente sono presenti anche un piccolo portico (aperto su 3 lati, 2 mq circa, visibile anche nella foto della pratica di condono, ma non rappresentato in planimetria catastale) all'ingresso della abitazione e un secondo (chiuso su 3 lati, 9 mq circa) accanto alla abitazione. Questi due elementi, non autorizzati e non presenti in catasto non sono stati calcolati nella consistenza dell'immobile, in teoria dovrebbero essere abbattuti, ma il primo (piccolo portico pur presente nella foto allegate alla domanda di condono) in realtà non essendo volume potrebbe essere "sanato" entro 120 giorni dal decreto di trasferimento con un permesso di costruire in sanatoria art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. , la cd "doppia conformità" ma resterebbe la questione della sanabilità della struttura al Genio Civile, molto difficoltosa non conoscendo nemmeno l'epoca esatta dell'abuso. L'altro elemento, essendo di fatto un volume a tutti gli effetti non è assolutamente sanabile e va abbattuto. I costi del ripristino dei luoghi, comprese le pratiche e i compensi professionali, sono calcolati in € 7.000,00 circa. La planimetria



catastale presente in atti attualmente (con corte annessa, allegata alla pratica di condono) è errata per almeno tre motivi: 1) la assenza delle 2 tettoie, 2) la planimetria catastale del fabbricato è errata sia per dimensioni fuori tutto, che per sagoma, comunque risulta più piccola del reale: circa 57 mq rappresentati contro i 64 mq reali 3) la distribuzione planimetrica interna della abitazione, il posizionamento e dimensione delle aperture (finestre) sono errate. Va ripresentata una nova planimetria catastale e va inoltre richiesta la correzione della concessione in sanatoria (previo annullamento della esistente). **Le pratiche necessarie all'UCE non hanno un esito certo positivo**, ma va detto che da un lato la SU dichiarata (mq 52,90) a sanatoria con la domanda del 2004 prot. 48832 è sufficiente per la rettifica, mentre da perizia del 2011 è sottostimata (mq 48,74) ma poi viene sanata un superficie di destinazione d'uso residenziale di mq 59,66 che è sovrabbondante (si è calcolata la SUL della perizia del 2011 invece della SU), quindi teoricamente sufficiente alla rettifica. Inoltre il grafico corretto nella determinazione della SUL, presentato nel 2004 rispecchia almeno nella sagoma e consistenza la situazione reale. Non si presenta come una pratica di facile gestione poiché l'errore è del richiedente e non dell'ufficio del condono edilizio, infatti:

Secondo la determinazione dirigenziale n. 290 del 2007 UCE “nuova disciplina generale dei procedimenti di rettifica e/o riesame” (ma anche l’Ordine di Servizio n. 701 del 23 gennaio 2006 che distingue le ragioni di riesame/rettifica per ragioni di ordine formale da quelle per ordine sostanziale) si determina quanto segue:

a) La determinazione dirigenziale n. 290 del 2007 UCE, determina di fatto di ammettere le richieste di riesame e di rettifica per ragioni di ordine formale con riferimento alle seguenti fattispecie: errati o scorretti dati anagrafici del proprietario (non è il nostro caso), o errato indirizzo e/o numero civico dell’abuso (non è il nostro caso);

b) La determinazione dirigenziale n. 290 del 2007 UCE, determina di fatto di “ammettere le richieste di riesame e di rettifica per ragioni di ordine sostanziale (è il nostro caso) solo se gli errori che si chiede di emendare sono stati compiuti dall’Amministrazione, non anche in presenza di dimenticanze dell’istante in sede di domanda di condono o di errori da costui commessi nella compilazione della domanda medesima ovvero di discrasie ricavabili dall’esame della documentazione aggiuntiva prodotta. In tali casi occorre istruire la richiesta secondo la procedura di dettaglio allegata alla presente determinazione. Sono altresì ammesse.....”

Quindi per quanto sopra esposto ad avviso dello scrivente il caso riguarda la fattispecie delle “dimenticanze dell’istante in sede di domanda di condono o di errori da costui commessi nella compilazione della domanda medesima”

Questa conclusione è avvalorata dalla premessa della determinazione dirigenziale n. 290 del 2007 UCE, che recita: “ Una richiesta di rettifica che miri ad ottenere una integrazione sostanziale della concessione in sanatoria già rilasciata (come nel nostro caso) a causa di errori o dimenticanze imputabili all’istante, si risolve in una domanda di condono “aggiuntiva”, come tale palesemente contra legem;

In sostanza non è possibile accogliere richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presentino come una richiesta di condono “aggiuntiva” riferibile a un’istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d’uso non dichiarati nel modello di domanda). Siccome in questo caso siamo di fronte ad una serie di incongruenze nella pratica di condono, non è facile stabilire l’esito della pratica. I titoli abilitativi conseguenti a procedimenti amministrativi “viziati” (e questo lo potrebbe essere per mancanza di un presupposto) non sarebbero errati bensì “inesistenti, non essendosi perfezionato il procedimento amministrativo”. Ne consegue che in alternativa il procedimento è concluso negativamente ovvero non si è perfezionato e può essere integrato. La DD 290 afferma che non sarebbero ammesse domande “aggiuntive” ma posso presumere che in questo caso benché si tratti di errore del tecnico che superficialmente ha attestato una preesistenza legittimamente esistente inesistente, pur tuttavia ha indicato la superficie condonata. Cambia ovviamente le tipologia e quindi il calcolo delle oblazioni ecc. .



I dati riassuntivi sono comunque i seguenti:

SU condonata mq 59,66 (in eccesso);

Superficie lorda di riferimento dichiarata (perizia giurata del 2011): 59,66 mq (come la SU sanata);

SU dichiarata nella perizia del 2011: mq 48,74 (insufficiente);

SU dichiarata nel modello di presentazione pratica del 2004: mq 52,90;

SUL reale da rilievo (equivalente a quella del grafico di condono del 2004 - post operam) : mq 64,53;

Planimetria catastale sub 511 (edificio senza corte) di riferimento della concessione in sanatoria: mq 57,00

NB 1: il condono viene rilasciato sull'immobile identificato NCEU foglio 100, part. 448, sub. 511 in data 31/01/2014 quando già dal 21/09/2006 detto immobile risultava soppresso ed era esistente l'immobile attuale con la corte aggiunta, identificato nel NCEU al Fg. 100 part. 898. Anche questo aspetto della concessione in sanatoria è errato e va corretto.

Inoltre, la soluzione come dipendente da un giudizio della P.A. del tutto eventuale ed incerto e, quindi, la rettifica non consentirebbe una pronuncia risolutiva della controversia se non dopo un iter burocratico lungo e appunto incerto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto dichiarato dagli esecutati, non esiste un codominio e/o regolamento di condominio, ma si pagano degli oneri variabili (non quantificati) per la manutenzione delle aree comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Mario Apollonio n.85/A, interno 4, piano T

Piena proprietà di una villetta unifamiliare parzialmente abusivaposta a piano terra, con annessa corte esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e da 2 piccole tettoie abusive. L'immobile confina nel suo insieme, tra l'altro, con gli immobili distinti come segue: Fg. 100, partt. 922, 840, 897, salvo se altri. Si accede all'immobile passando attraverso un cancello carrabile/pedonale che immette in una area comune ad altri immobili. L'immobile è attualmente distinto nel NCEU di Roma al Fg 100, part. 898, zc 6, categ. A/7, classe 8, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 57 mq, rc. € 994,18, via Mario Apollonio n.85/A piano T interno 4. La zona di ubicazione del fabbricato è suburbana, lungo la via Cassia fuori dal GRA, in località "La Storta". Secondo l'OMI, Anno 2020 - Semestre 1: fascia/zona: suburbana/La Storta Casale San Nicola (via G.B. Paravia), codice zona: E159, microzona: 183, tipologia prevalente: ville e villini, destinazione: residenziale. La zona è caratterizzata da un aspetto rurale per la presenza di terreni prevalentemente a caratterizzazione agricola nelle immediate vicinanze. Per trovare l'aspetto "cittadino" bisogna andare sulla via Cassia. La zona, dal punto di vista del trasporto privato è abbastanza ben collegata tramite la via Cassia non lontana, ma che presenta purtroppo gravi problemi di traffico in alcune ore di punta, mentre dal punto di vista dei mezzi pubblici i collegamenti sono abbastanza buoni per via della presenza nelle vicinanze della "Stazione La Storta" dove sono presenti sia i mezzi pubblici su gomma (bus) che i treni (FM3). La zona è poco abitata (densità bassa), non sussistono grosse difficoltà di parcheggio. Presenti (non nelle immediate vicinanze ma sulla Cassia) nelle vicinanze aree di verde



pubblico, scuole pubbliche, uffici postali, farmacie, negozi e supermercati. La zona può quindi essere definita, per quanto riguarda servizi e collegamenti, discreta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 898, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene nella piena regolarità (nel caso di) : € 135.750,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. I valori così rilevati con stima sintetico comparativa.

La zona di ubicazione del fabbricato è suburbana, lungo la via Cassia fuori dal GRA, in località "La Storta". Secondo l'OMI, Anno 2020 - Semestre 1: fascia/zona: suburbana/La Storta Casale San Nicola (via G.B. Paravia), codice zona: E159, microzona: 183, tipologia prevalente: ville e villini, destinazione: residenziale.

Dopo aver preso visione delle pubblicazioni delle associazioni di categoria, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato: Valori OMI, ville e villini, stato conservativo normale: da € 1.350,00 €/mq a 1.950,00 €/mq. Da indagini e ricerche sul posto/annunci immobiliari riscontriamo il seguente dato: da € 1.300,00 €/mq a 2.100,00 €/mq Attuale valore di libero mercato dell'immobile: in base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico la valutazione risente negativamente per lo stato di degrado dell'immobile dovuto soprattutto alla umidità e alla scarsa coibentazione nonché dello stato degli impianti, ma positivamente per la ubicazione in un contesto tranquillo e della presenza della corte esclusiva. Il prezzo, per questi fattori, ricade nella fascia media - bassa di mercato. Considerando anche che: 1.il mercato immobiliare attraversa ormai da tempo un periodo di calo dei prezzi e, dopo anni di stagnazione, si assiste di recente ad una moderata ripresa del volume delle compravendite, interrotta oramai da previsioni economiche negative anche a causa della crisi economiche causata dal Covid, che porterà inevitabilmente ad una contrazione dei prezzi e comunque con prezzi molto inferiori rispetto a quelli di qualche anno fa 2.I tassi di interesse sono ai minimi storici e tale circostanza può incentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili. Per cui in funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di €/mq 1.500,00 .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Mario Apollonio n.85/A, interno 4, piano T	90,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 135.750,00	100,00%	€ 135.750,00
				Valore di stima:	€ 135.750,00

Valore di stima (nel caso di piena regolarità dell'immobile): € 135.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 108.000,00

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 05/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Mario Apollonio n.85/A, interno 4, piano T

Piena proprietà di una villetta unifamiliare parzialmente abusiva, posta a piano terra, con annessa corte esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e da 2 piccole tettoie abusive. L'immobile confina nel suo insieme, tra l'altro, con gli immobili distinti come segue: Fg. 100, partt. 922, 840, 897, salvo se altri. Si accede all'immobile passando attraverso un cancello carrabile/pedonale che immette in una area comune ad altri immobili. L'immobile è attualmente distinto nel NCEU di Roma al Fg 100, part. 898, zc 6, categ. A/7, classe 8, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 57 mq, rc. € 994,18, via Mario Apollonio n.85/A piano T interno 4. Regolarità urbanistica: L'edificio in questione è stato realizzato abusivamente e poi condonato con rilascio della concessione in sanatoria n. 363201 del 31/01/2014. Non è stato richiesto né rilasciato il certificato di agibilità dall'ufficio del condono edilizio. La concessione in sanatoria è parzialmente difforme dallo stato di fatto e va corretta (previo annullamento di quella rilasciata). La planimetria catastale attuale, presa come base anche per la concessione in sanatoria è parzialmente difforme dallo stato di fatto (assenza in planimetria delle 2 tettoie abusive, planimetria del fabbricato rappresentato più piccola del reale, distribuzione planimetrica interna della abitazione difforme, posizionamento e dimensione delle aperture (porte/finestre) difformi).

La zona di ubicazione del fabbricato è suburbana, lungo la via Cassia fuori dal GRA, in località "La Storta". Secondo l'OMI, Anno 2020 - Semestre 1: fascia/zona: suburbana/La Storta Casale San Nicola (via G.B. Paravia), codice zona: E159, microzona: 183, tipologia prevalente: ville e villini, destinazione: residenziale. La zona è caratterizzata da un aspetto rurale per la presenza di terreni prevalentemente a caratterizzazione agricola nelle immediate vicinanze. Per trovare l'aspetto "cittadino" bisogna andare sulla via Cassia. La zona, dal punto di vista del trasporto privato è abbastanza ben collegata tramite la via Cassia non lontana, ma che presenta purtroppo gravi problemi di traffico in alcune ore di punta, mentre dal punto di vista dei mezzi pubblici i collegamenti sono abbastanza buoni per via della presenza nelle vicinanze della "Stazione La Storta" dove sono presenti sia i mezzi pubblici su gomma (bus) che i treni (FM3). La zona è poco abitata (densità bassa), non sussistono grosse difficoltà di parcheggio. Presenti (non nelle immediate vicinanze ma sulla Cassia) nelle vicinanze aree di verde pubblico, scuole pubbliche, uffici postali, farmacie, negozi e supermercati. La zona può quindi essere definita, per quanto riguarda servizi e collegamenti, discreta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 898, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole, NTA: Art.68 e Art.74. rete ecologica: nessun risultato; carta della qualità: nessun risultato; PTPR Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani, PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR, PTP 15/4 Arrone Galeria TPe/1. NTA del PRG: Art. 68. Articolazione delle componenti 1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo: a) Aree naturali protette; b) Reticolo idrografico; c) Agro romano; d) Parchi agricoli. 2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti" ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72. 3. Concorrono alla definizione della disciplina del "Sistema ambientale e agricolo" gli Ambiti di paesaggio come individuati nell'elaborato G6. "Sistema paesaggistico": i progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio". Art. 74. Norme generali 1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela



del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio. 2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale. 3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7. 5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81. 6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali: a) usi del suolo e impianti; b) nuova edificazione; c) recupero del patrimonio edilizio.

Prezzo base d'asta: € 108.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 800/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mario Apollonio n.85/A, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 898, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	90,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre soprattutto per quanto riguarda la presenza di umidità. Le pareti evidentemente poco coibenti provocano la condensa interna alla abitazione. Esternamente si notano risalite d'acqua per capillarità", fattore che evidenzia la probabile mancanza di barriere impermeabili alla base delle murature e/o intercapedini aerate e/o adeguate impermeabilizzazioni e coibentazioni termiche nei solai contro terra. Anche il soffitto presenta evidenti tracce di condensa.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di una villetta unifamiliare parzialmente abusiva, posta a piano terra, con annessa corte esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e da due piccole tettoie abusive. L'immobile confina nel suo insieme, tra l'altro, con gli immobili distinti come segue: Fg. 100, partt. 922, 840, 897, salvo se altri. Si accede all'immobile passando attraverso un cancello carrabile/pedonale che immette in una area comune ad altri immobili. L'immobile è attualmente distinto nel NCEU di Roma al Fg 100, part. 898, zc 6, categ. A/7, classe 8, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 57 mq, rc. € 994,18, via Mario Apollonio n.85/A piano T interno 4.</p> <p>Regolarità urbanistica: L'edificio in questione è stato realizzato abusivamente e poi condonato con rilascio della concessione in sanatoria n. 363201 del 31/01/2014. Non è stato richiesto né rilasciato il certificato di agibilità dall'ufficio del condono edilizio. La concessione in sanatoria è parzialmente difforme dallo stato di fatto e va corretta (previo annullamento di quella rilasciata). La planimetria catastale attuale, presa come base anche per la concessione in sanatoria è parzialmente difforme dallo stato di fatto (<u>assenza in planimetria delle 2 tettoie abusive, planimetria del fabbricato rappresentato più piccola del reale, distribuzione planimetrica interna della abitazione difforme, posizionamento e dimensione delle aperture (porte/finestre) difformi</u>).</p> <p>La zona di ubicazione del fabbricato è suburbana, lungo la via Cassia fuori dal GRA, in località "La Storta". Secondo l'OMI, Anno 2020 - Semestre 1: fascia/zona:Suburbana/La Storta Casale San Nicola (via G.B.Paravia), codice zona: E159, microzona: 183, tipologia prevalente: ville e villini, destinazione: residenziale. La zona è caratterizzata da un aspetto rurale per la presenza di terreni prevalentemente a caratterizzazione agricola nelle immediate vicinanze. Per trovare l'aspetto "cittadino" bisogna andare sulla via Cassia. La zona, dal punto di vista del trasporto privato è abbastanza ben collegata tramite la via Cassia non lontana, ma che presenta purtroppo gravi problemi di traffico in alcune ore di punta, mentre dal punto di vista dei mezzi pubblici i collegamenti sono abbastanza buoni per via della presenza nelle vicinanze della "Stazione La Storta" dove sono presenti sia i mezzi pubblici su gomma (bus) che i treni (FM3). La zona è poco abitata (densità bassa), non sussistono grosse difficoltà di parcheggio. Presenti (non nelle immediate vicinanze ma sulla Cassia) nelle vicinanze aree di verde pubblico, scuole pubbliche, uffici postali, farmacie, negozi e supermercati. La zona può quindi essere definita, per quanto riguarda servizi e collegamenti, discreta.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati e dal loro figlio .		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia cambiali
Iscritto a Roma il 09/02/2015
Reg. gen. 12462 - Reg. part. 1709
Quota: 1/1
Importo: € 146.300,00
A favore di
Contro ,

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/05/2019
Reg. gen. 56701 - Reg. part. 39723
Quota: 1/1
A favore di
Contro ,

