

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2.....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2 .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

Il fabbricato in Roma, Via Salvatore Barzilai n.131 è appena al di fuori del G.R.A., zona sud-est, quartiere Romanina (Municipio VII), tra la Via Tuscolana, il raccordo per l'autostrada Roma-Napoli e la grande tenuta dell'ex Italcable. L'insediamento nasce nel dopoguerra come nucleo abusivo che assume ben presto il nome di Borgata Romanina. Solo con il P.R.G. del 1962 essa viene presa in considerazione con la previsione di opere di recupero e ristrutturazione. Si può dire che proprio la Via Salvatore Barzilai fa da confine a due zone del quartiere: quella verso nord più a carattere residenziale e quella verso sud, lato Via Tuscolana, dove sono presenti anche molti capannoni artigianali e, oltre la consolare, la più recente area dell'Anagnina, con terziario e centri commerciali. La zona specifica ove si trova l'edificio ha limitati esercizi commerciali e le infrastrutture pubbliche sono piuttosto limitate, facendo riferimento più che altro alla zona più dotata del quartiere Tuscolano, verso il centro. Per la sanità, non è distante il Policlinico Tor Vergata con la sua Università. Anche i trasporti pubblici si limitano a quelli di superficie, mentre più distante è la fermata Anagnina della Metro A, a c.a. 1,5km di distanza. La strada è in ogni caso asfaltata, dotata di marciapiedi ed illuminazione pubblica, anche se in effetti l'aspetto dell'intorno appare piuttosto precario e necessita senza meno di intense opere di ristrutturazione urbanistica. La Via Barzilai è una lunga strada parallela alla Via Tuscolana e da essa raggiungibile. A metà del suo percorso, dove è l'edificio, è presente uno slargo destinato a parcheggio, come previsto nel progetto del fabbricato. Sul fondo del parcheggio è presente il fronte nord del fabbricato, lato minore dello stesso, che si sviluppa in pianta a forma rettangolare. Al fianco ovest del fabbricato in oggetto è presente il confinante volume di un capannone industriale di notevoli dimensioni, mentre su quello est sono presenti fabbricati residenziali di minori dimensioni rispetto a quello in oggetto. Tra questi ultimi e l'edificio, è realizzata la rampa di discesa al piano S1 (dove sono presenti i box) ed il percorso, che costeggia il lato lungo del fabbricato, per l'accesso al vano scala ed anche all'unità immobiliare in oggetto. L'edificio, si compone di tre corpi distinti, tutti con struttura in cemento armato ed uniti tra loro. Dal fondo del parcheggio verso sud sono infatti presenti: un primo corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra coperto a terrazze praticabili che verso strada è suddiviso in quattro unità immobiliari, si presume negozi, poste al piano terra, con accesso diretto dal parcheggio sulla via e dotate di porte finestre sullo stesso fronte delle entrate. Proseguendo verso sud, in aderenza al primo corpo, è presente la seconda parte di edificio, di maggiore volumetria e di tre piani fuori terra. Questo è coperto con tetto a falde, nel cui sottotetto sono realizzati locali praticabili, con lucernari e finestre. In parte è rivestito a cortina di colore rosso in laterizio ed in parte ad intonaco. Ai suoi piani primo e secondo lati nord, est ed ovest, sono presenti balconi dalle forme arrotondate rivestiti ad intonaco di colore



chiaro. Sui due lati lunghi del fabbricato sono presenti due percorsi: entrambi conducono a tutti i piani terra con entrate dai giardini, ma solo quello di est (parallelo alla rampa) porta al vano scala del secondo corpo di fabbrica (come detto confinante con l'immobile in oggetto) per l'accesso ai piani 1° e 2°. I piani terra con giardini sono in parte situati sotto il secondo corpo ed in parte costituiscono essi stessi il terzo corpo che conclude il fabbricato.

Sul percorso est è presente anche la scala di accesso ai box del piano S1 che costituisce la seconda entrata per il garage. Il fabbricato, di c.a. venti anni di età, è in generali discrete condizioni di manutenzione, necessitando in alcune parti, di revisione dei rivestimenti ad intonaco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

Per quanto riguarda le caratteristiche generali urbanistiche ed infrastrutturali della zona e del fabbricato, fare riferimento al medesimo capitolo del bene 1 (appartamento).

Sulla Via Salvatore Barzilai al n. civ. 129 alla sinistra del parcheggio su strada è situata la rampa di accesso carrabile all'autorimessa. Dal piano terra (strada) si scende pertanto al piano S2 ad una quota che, da quanto si legge nel progetto, è -4,40mt rispetto al calpestio del piano terra.

Come accennato nella descrizione dell'appartamento di cui il box è pertinenza, è anche possibile accedere al piano S2 tramite scale poste sul lato est del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

I confini dell'immobile sono: il negozio int.B, il vialetto di accesso, il vano scala e l'appartamento n.2/A (che affaccia verso ovest, sul lato opposto a quello dell'int.1/A in oggetto).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

L'immobile confina con box n.10, box n.15, corsia di manovra, terrapieno.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,61 mq	39,69 mq	1	39,69 mq	3,48 m	T
Soppalco praticabile	12,75 mq	15,49 mq	0,40	6,20 mq	1,67 m	T
Area esterna	6,22 mq	6,79 mq	0,20	1,36 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,13 mq	18,73 mq	1	18,73 mq	0,00 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,73 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2004 al 04/04/2005	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 04/04/2005 al 12/07/2007	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 41 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 12/07/2007 al 23/07/2024	***** e *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 41 mq Rendita € 278,89 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2004 al 04/04/2005	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 44, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 Rendita € 64,45 Piano S2
Dal 04/04/2005 al 12/07/2007	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 44, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 Rendita € 64,45 Piano S2
Dal 12/07/2007 al 24/07/2024	***** e *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 44, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 Rendita € 64,45





		Piano S2
--	--	----------

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1000	1617	5	6	A2	5	2	41 mq	278,89 €	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde alla situazione reale a meno dell'indicazione della scala a chiocciola e del soppalco.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1000	1617	44	6	C6	12	16		64,45 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde al box, non altrettanto l'indicazione della sua altezza (h=2,40). Infatti come descritto, il box ha due differenti altezze rilevate dal sottoscritto: h=3,60mt e h=2,30mt. Necessiterà di variazione per esatta rappresentazione grafica.



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

Al momento del sopralluogo eseguito l'immobile era abitato dai figli degli esecutati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

Al momento del sopralluogo eseguito l'immobile era occupato dagli esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

L'appartamento non è in buono stato conservativo, essendo presente muffa e fenomeni di condensa in alcuni punti su pareti e soffitto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

Lo stato conservativo del box è mediocre.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

L'immobile è in un contesto condominiale.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

L'immobile è in un contesto condominiale.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

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

Si specifica peraltro che il box (di cui al bene 2) annesso all'appartamento in oggetto, essendo stato costruito precedentemente al 2005 (L.246/2005), è sottoposto a vincolo di pertinenzialità con l'appartamento stesso, compravenduto insieme al garage.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

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

Si specifica peraltro che il box, essendo stato costruito precedentemente al 2005 (L.246/2005), è sottoposto a vincolo di pertinenzialità con l'appartamento di cui al Bene 1, compravenduto insieme al garage.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra del secondo corpo di fabbrica di cui alla descrizione generale, ha accesso sul lato sinistro del parcheggio dove, tra la rampa dei garage ed il fianco Est del primo corpo, è presente un cancello in ferro con citofoni, coperto da pensilina, anch'essa in ferro, in discrete condizioni. Proseguendo il percorso, sulla destra è subito visibile la facciata dell'int.1/A che prospetta direttamente su passaggio comune con evidenti problematiche di introspezione. Il fronte dell'appartamento è preceduto dalla sua piccola area scoperta di pertinenza, divisa dal camminamento comune da un parapetto stondato (come il balcone del piano superiore), in muratura, con sovrapposta copertina in travertino e recinzione in ferro. Interrompe il parapetto il cancelletto in ferro di accesso all'immobile, in stile con la suddetta inferriata. Proseguendo il camminamento comune, oltre l'area di pertinenza dell'appartamento, subito a destra è presente l'entrata vetrata in ferro per il vano scala che conduce ai piani primo e secondo del secondo corpo di fabbrica. Tutto il suddetto percorso di accesso, stretto tra rampa e fabbricato è pavimentato con mattonelle in gres di colore bianco e zoccolatura in peperino, in discrete condizioni. Il piccolo lastrico esterno di pertinenza dell'unità immobiliare (c.a. mq6,20) è pavimentato con mattonelle simili a quelle del camminamento ed è coperto dal balcone dell'appartamento del piano primo. Sulla facciata dell'immobile sono presenti due aperture: il portoncino di entrata, blindato, ed una portafinestra a due ante in legno e vetrocamera. Presenti persiane esterne in ferro di colore grigio e cancello, sempre in ferro grigio a due ante. Sul medesimo prospetto sono installati: l'unità esterna di un condizionatore e due tende da sole che coprono entrambe le aperture della facciata. Sul muro a destra del portoncino è installata la caldaia a gas che fornisce riscaldamento ed acqua calda sanitaria all'unità. Varcato il portoncino di ingresso ci si trova di fronte ad un unico ambiente S/P, con angolo cottura a sinistra, bagno sul suo retro e, sul fondo a destra, la scala a chiocciola per il soppalco a vista sul soggiorno. Il pavimento del S/P (c.a. mq31,00) è un gres di medie dimensioni, color cotto in discrete condizioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento a causa della sua mancanza



di riscontro d'aria, soffre decisamente di condensa su molti punti: agli angoli tra pareti e soffitti ed anche in forma estesa specie dietro i mobili, con vaste tracce di muffa. L'unità immobiliare, con altezza interna misurata di 3,48mt, ha, oltre ai radiatori in alluminio, anche uno split del condizionamento installato in alto, sulla parete a fianco del portoncino. Il bagno (c.a. mq4,55 ed altezza di c.a. 2,00mt), posto dietro l'angolo cottura, è maiolicato e pavimentato con mattonelle di gres di colore verde chiaro, mentre il soffitto è costituito dall'intradosso a vista del soppalco, in tavolato di legno. Esso non ha finestre ed è dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno, sanitari in discrete condizioni. L'unica porta dell'immobile, quella del bagno, è tamburata di colore marrone. La scala a chiocciola, posta all'angolo in fondo a destra per chi entra nell'appartamento, con struttura in ferro e pedate in legno (diam. totale c.a. mt1,30), conduce al soppalco (c.a. mq 12,70), dove sono presenti due letti. Il pavimento è in legno e l'altezza interna è di c.a. 1,65mt. Una balaustra in ferro protegge verso il vuoto del S/P lungo tutta la lunghezza del soppalco.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

Al termine della rampa partente dalla strada, al civ.129 della Via Barzilai, è presente un cancello automatico. La parete contro-terra del primo tratto dello spazio di manovra (lungo il quale è presente sulla destra un prima corsia con altri box) è in blocchi di tufo, mentre, la parte lato fabbricato è in cemento armato. La corsia di manovra poi svolta a destra per entrare nella zona dei box dove, sul fondo a destra, è presente quello in oggetto, il n.16. E' possibile anche accedere al piano dell'autorimessa da terra, tramite scala posta alla fine del percorso lato est dell'edificio. Lungo le rampe di questa scala si notano problematiche di infiltrazioni e umidità su intonaci e tinte. Al termine, una porta di tipo tagliafuoco permette l'accesso allo spazio di manovra in oggetto: il box n.16 è il primo a sinistra oltrepassata la porta. Sul soffitto antistante la porta tagliafuoco, per tutta la larghezza della corsia di manovra, è presente uno spazio a cielo aperto di larghezza pari c.a. 1,60mt (proprio di fronte alla saracinesca del box), si presume in ottemperanza alle norme antincendio. Lo spazio a cielo aperto è protetto da griglia. Visibili problemi di fessurazioni nel cemento causate da infiltrazioni di acqua meteo da essa evidentemente. Si presume che durante le giornate di pioggia, possa esservi presenza di acqua antistante l'entrata del box (infatti una griglia di raccolta acque, è posizionata proprio di fronte ad essa).

Il box è chiuso da una saracinesca non elettrica, di acciaio zincato con superficie traforata per l'aerazione. Esternamente, al di sopra della saracinesca è presente una condotta presumibilmente fognaria che attraversa la parete sopra la porta antincendio. Internamente il box, di forma rettangolare (c.a. mq17,10 ed h=3,60), era ingombro di suppellettili e presentava una parte sulla destra ribassata di c.a. 1,20mt per tutta la lunghezza dell'immobile. Si notavano tracce di umidità sulle pareti di fondo in cemento armato. Le pareti a contatto con gli altri box sono in blocchi di cemento. Il box è dotato di luce elettrica, come l'area di manovra che ha impianto in canaline ed è dotato di estintori. La pavimentazione dell'area di manovra è in cemento industriale levigato (presente qualche fessurazione).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai figli degli esecutati.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

Al momento del sopralluogo il box era nella disponibilità dell'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2002 al 04/04/2005	***** **** per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dragonetti Mercurio Paolo	05/08/2002	380	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1		93586	62241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/04/2005 al 12/07/2007	***** n. ***** per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dragonetti Mercurio Paolo	04/04/2005	2461	1734
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria del RR. II. di Roma 1	06/04/2005	41596	26212
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/07/2007 al 23/07/2024	***** n. ***** e ***** n. ***** per 1/2 cad. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elio Abbruzzese	12/07/2007	58228	10597



	*****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	18/07/2007	130624	50294
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2002 al 04/04/2005	***** **** per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dragonetti Mercurio Paolo	05/08/2002	380	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1		93586	62241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/04/2005 al 12/07/2007	***** n. ***** per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dragonetti Mercurio Paolo	04/04/2005	2461	1734
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria del RR. II. di Roma 1	06/04/2005	41596	26212		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007 al 23/07/2024		Compravendita			
***** n. ***** e ***** n. *****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
per 1/2 cad. Codice Fiscale/P.IVA: *****		Notaio Elio Abbruzzese	12/07/2007	58228	10597
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	18/07/2007	130624	50294
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 18/07/2007  
Reg. gen. 130625 - Reg. part. 33862  
Importo: € 460.000,00  
A favore di Banca Toscana Spa  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Abbruzzese Elio  
Data: 12/07/2007  
N° repertorio: 58229  
N° raccolta: 10598



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 06/06/2023

Reg. gen. 70321 - Reg. part. 51297

A favore di Siena NPL 2018 srl

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere importi che risultano essere pari a €300,00 per la trascrizione del pignoramento e €35,00 per iscrizione ipoteca volontaria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 18/07/2007

Reg. gen. 130625 - Reg. part. 33862

Importo: € 460.000,00

A favore di Banca Toscana Spa

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Abbruzzese Elio

Data: 12/07/2007

N° repertorio: 58229

N° raccolta: 10598

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 06/06/2023

Reg. gen. 70321 - Reg. part. 51297

A favore di Siena NPL 2018 srl

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**





Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere importi che risultano essere pari ad €.300,00 per la trascrizione del pignoramento e €.35,00 per iscrizione ipoteca volontaria.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

Secondo il P.R.G: del Comune di Roma approvato con Del. C.C. n.18 del 12/02/2008, il fabbricato ricade nel sistema insediativo Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. Artt.51-52-53 delle N.T.A. - Programma Print Residenziale Mun.X Romanina, Città da ristrutturare - Mun. VII Rete Ecologica: nessuna prescrizione;  
Carta per la Qualità: nessuna prescrizione.

Secondo le tavole del Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio risultano:  
Tav.A: Paesaggi degli insediamenti urbani;  
Tav.B: Disciplina per le aree assegnate alle Università Agrarie e per le aree gravate da usi civici;  
Tav.C: Tessuto urbano;  
Tav.D: Proposta di modifica ai P.T.P. vigenti n.058091\_P682.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

Secondo il P.R.G: del Comune di Roma approvato con Del. C.C. n.18 del 12/02/2008 il fabbricato ricade nel sistema insediativo Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. Artt.51-52-53 delle N.T.A. Programma Print residenziale Mun.X Romanina, Città da ristrutturare - Mun. VII Rete Ecologica: nessuna prescrizione;  
Carta per la Qualità: nessuna prescrizione.

Secondo le tavole del Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio risultano:  
Tav.A: Paesaggi degli insediamenti urbani;  
Tav.B: Disciplina per le aree assegnate alle Università Agrarie e per le aree gravate da usi civici;  
Tav.C: Tessuto urbano;  
Tav.D: Proposta di modifica ai P.T.P. vigenti n.058091\_P682.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'area sulla quale è stato costituito il fabbricato è stata venduta dal Comune di Frascati (in quanto facente parte di un fondo dell'Ente Locale) ai Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con atto Notaio Capeclatro



Edmondo Maria in data 26.11.2021 Rep.57714. Gli stessi hanno presentato in data 11/04/2002 al n.23929 di protocollo, il progetto per l'edificazione del fabbricato presso in Dip.to IX° del Comune di Roma. Il progetto ottiene il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 14/06/2002, subordinando il rilascio della Concessione edilizia a stipula di atto d'obbligo (Notaio Dragonetti Mercurio Paolo rep.323 del 09/07/2002 Trascr.52715 del 13/07/2002) con il quale i suddetti proprietari si sono obbligati, tra le altre cose, al punto C) letteralmente "a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra, al piano sottotetto, al piano servizi, ai piani interrati, al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno". L'atto specifica che le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma e, non ottemperando agli obblighi, l'Ente sarà in facoltà di provvedere a quanto forma oggetto del medesimo atto rivalendosi delle spese incontrate contro essi, loro eredi ed aventi causa. Il fabbricato quindi nasce con Concessione Edilizia n.1155/C del 25/09/2002 rilasciata alla \*\*\*\*\* che in data 05/08/2002 Rep.380/243 Notaio Mercurio Paolo Dragonetti acquistava il terreno dai suddetti signori.

Visionato il progetto prot.23929 del 10/04/2002, nella planimetria del piano terra si nota l'assenza dell'unità immobiliare in oggetto e la presenza al suo posto di un'area a pilotis, in parte piantumata, situata tra il parcheggio esterno su strada ed il corpo scala di accesso ai piani primo e secondo. Il progetto originario quindi, non prevedeva la presenza dell'immobile in oggetto, come peraltro confermato anche nell'atto d'obbligo richiesto dal Comune e stipulato dai proprietari richiedenti di allora, nel quale atto, anche con planimetria allegata, era indicata perimetrata in rosso l'area a portico vincolata a quella destinazione e non altre.

Successivamente la \*\*\*\*\* ha presentato presso l'Ufficio del Condono Edilizio di Roma, domanda di sanatoria ai sensi della L.326/2003 prot.526132 del 30/06/2004 che il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Condono. Lo stesso ha fornito via mail la seguente documentazione:

- Domanda di sanatoria a nome della \*\*\*\*\* per una superficie di mq35,50 per cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale (Tip. 1) dichiarando come data di ultimazione il 20/02/2003;
- bollettini di pagamento Oneri per €.947,85 e oblazione per €.1.065,00;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale la Società dichiarava la tipologia di abuso, e la superficie residenziale di mq35,50 e volume pari a mc131,55;
- fotografia dell'immobile (corrispondente a quello in oggetto).

Successivamente in data 09/12/2004 prot.175689, ad integrazione della domanda di sanatoria la medesima Società rettificava la tipologia di abuso da tipologia 1 (nuove costruzioni-ampliamenti) a tipologia 3 (cambio di destinazione d'uso).

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione inviata dall'Amministrazione comunale al sottoscritto, non è presente in atti: l'accatastamento (che in ogni caso è stato presentato presso il Catasto dai costruttori ed evidentemente non presso l'UCE (o l'U.C.E. non l'ha allegato all'accesso agli atti), in data 29/07/2004 prot.588076 con causale "Costituzione"), la relazione descrittiva, il certificato di idoneità statica e quanto altro necessario per il completamento dell'istruttoria. Per quanto riguarda questa, il sottoscritto ha provveduto a chiedere all'ufficio lo stato di avanzamento della stessa ed il controllo della completezza della documentazione inviata al sottoscritto, ma a tutt'oggi l'ente non ha dato alcuna risposta. Si evidenzia che nell'atto di provenienza del cespite agli esecutati (qui allegato), la parte venditrice \*\*\*\*\* dichiarava che sia Oblazione che Oneri concessori erano stati completamente pagati al Comune, riportando altri bollettini postali oltre a quelli su citati inviati in copia al sottoscritto dal Comune. La domanda di sanatoria è pertanto ancora in attesa di completamento di istruttoria presso l'U.C.E.

Risultano presentate da parte della \*\*\*\*\* alcune varianti, prima e dopo la domanda di sanatoria. Esse non hanno riguardato l'immobile, giacché nato con la specifica domanda di sanatoria di cui sopra. Queste pratiche sono le seguenti D.I.A.: prot.71883 del 25/10/2002, prot.37382 del 03/06/2003 e prot.59914 del 06/08/2004. In particolare, nella D.I.A. prot.59914 del 2004, sulla cui testata dei disegni è indicato "Rilievo delle superfici escluse dalla presente variante oggetto di condono edilizio ai sensi del DL 326/03 prot. n.99768-99771-99774-99776-99777-99798-99800-99801", l'appartamento è rappresentato con campitura e con scritta: "superficie esclusa dalla presente variante già oggetto di condono edilizio ai sensi del



D.L. 326/03 n.99800 del 30/06/2004". L'appartamento rappresentato sotto la campitura, risulta conforme all'attuale pignorato ma in esso non figura il soppalco.

Le problematiche individuate per l'immobile sono quelle che seguono. Innanzi tutto si evidenzia la violazione dell'Atto d'Obbligo (Notaio Dragonetti Mercurio Paolo rep.323 del 09/07/2002 Trascr.52715 del 13/07/2002), in quanto l'appartamento è stato edificato sull'area porticata del piano terra che era stata destinata ad essere mantenuta a giorno e libera. Ciò a parere del sottoscritto potrebbe configurare la nullità della Concessione edilizia rilasciata, con immaginabili conseguenze non solo per l'immobile, ma anche per il fabbricato in generale. Peraltro, non risulterebbe concesso alcun benessere da parte del Comune alla violazione eseguita. Per quanto riguarda la sanatoria, come scritto e da quanto risulta nella documentazione inviata dall'UCE, mancherebbero molti documenti per il prosieguo dell'istruttoria che evidentemente è ferma da venti anni. Certo il sottoscritto non può escludere la possibilità di rilascio di sanatoria, sempre che sia depositata e sia congrua la documentazione al momento mancante (almeno da quanto inviato al sottoscritto da parte dell'ufficio). La pratica con la documentazione completa dovrà essere valutata dall'ufficio stesso anche con riguardo alla data di abuso, difficilmente documentabile anche con aerofotogrammetria, in quanto trattasi di abuso eseguito al di sotto del fabbricato (piano pilotis).

Infine, per quanto riguarda specificamente l'immobile, come sopra riportato, l'unica difformità tra la planimetria della DIA prot.59914/2004 coincidente con l'accatastamento del 29/07/2004 e con lo stato attuale, è la presenza del soppalco che ha altezza all'intradosso di c.a. mt1,90 ed all'estradosso di c.a. mt1,65. Questo tipo di irregolarità a parere del sottoscritto non è sanabile sia per il mancato rispetto dei minimi di altezza e sia per la violazione dei rapporti illuminanti. Aumentando infatti la superficie utile aumenterebbe anche la superficie illuminante necessaria, rendendo quella dell'unica portafinestra insufficiente. Pertanto in questo caso si profilerebbe la necessità di ripristino della situazione come da planimetria catastale e da richiesta di sanatoria. I costi dei ripristini consistenti nella demolizione del soppalco di mq12,75, sono determinati con il computo metrico che segue, calcolato con Prezziario Regione Lazio 2023:

#### A 3.01.7.

Smontaggio di impalcati in legno di solai, composti da listelli, travetti e tavolati, esclusa la grossa orditura portante, compresi la schiodatura, la smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio che verrà indicato dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile  
mq € 26,41 x 12,75 = €.336,72

#### A 3.02.4.

Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso:  
A 3.02.4.a. per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.  
mc € 116,08 x 0,80mc = €.92,86

#### A 9.02.5.

Muratura di mattoni posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto



altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte:

A 9.02.5.c. c o n m a ttoni a sei fori ( 8/10 x 14 x 28 cm):

A 9.02.5.c.1. con malta idraulica

mq € 58,38 x 7,65mq = €.446,60

A 12.01.4.

Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e fratazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine, lisciato con frattazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte, compreso l'uso del trabattello. Esclusi i ponteggi

A 12.01.4.a. con base di cemento

mq € 38,92 x mq15,30 = €.595,47

A 20.01.9.

Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura:

A 20.01.9.a. con stucco emulsionato

mq € 10,83 x mq15,30 = €.165,69

A 20.01.10.

Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione

mq € 3,16 x 90mq = €.284,40

A 20.01.13.

Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura:

A 20.01.13.a. su superfici interne:

A 20.01.13.a.1. con pitture viniliche

mq € 11,70 x 90,00mq = €.1.053,00

A 3.03.2

Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli:

A 3.03.2.a valutazione a volume

mc € 68,05 x mc2,00 = €.136,10

A 3.03.5

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica.

A 3.03.5.a compreso il carico a mano

ton € 36,66 x ton 1,20 = €.43,99



### A 3.03.7

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati

legno (EER 17 02 01)

A 3.03.7.g a recupero

kg € 0,52 x kg1.200 = €.624,00

Totale Costi ripristino: €3.778,86.

A questi vanno aggiunti i costi relativi alla pratica CILA da presentare per Risanamento Conservativo che si possono stimare in €1.000,00 per le spese tecniche ed €251,24 per le spese di istruttoria, per un totale generale spese di ripristino:

€3.778,86 + €1.000,00 + €251,24 = €5.030,10

Infine alla luce delle problematiche di legittimità emerse relative all'incertezza di sanatoria ed alla violazione del vincolo relativo all'atto d'obbligo, in fase di stima del cespite sarà necessario applicare un deprezzamento che tenga conto dell'alea di insanabilità degli abusi come sopra riportati. Si ritiene congruo un deprezzamento pari al 25%.

Si specifica chiaramente che le difformità urbanistiche riscontrate, nel caso in cui esse dovessero risultare non sanabili anche a seguito degli iter istruttori del Comune, potrebbero ridurre o addirittura inficiare la commerciabilità futura del bene.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il box viene edificato con tutto il fabbricato su progetto n.23929 del 11/4/2002 al quale segue parere favorevole del 14/06/2002. A seguito dell'Atto d'obbligo, di cui si è trattato nel medesimo capitolo della presente relativo al Bene 1, viene rilasciata Concessione edilizia n.1155/C alla \*\*\*\*\*. Con DIA prot.59914 del 06/08/2004 viene variata unicamente la posizione della porta tagliafuoco, traslandola nella posizione attuale ma lasciando il box inalterato rispetto al progetto.

L'amministratore del Condominio riferisce che l'autorimessa è in regola con la normativa antincendio.

Il box appare conforme alla planimetria di progetto approvato.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.131, INTERNO 1/A, PIANO T**

---

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

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio Sig. \*\*\*\*\* gli immobili (appartamento e box) hanno i seguenti riferimenti millesimali:

Tab. A (Proprietà) 16,51/1000

Tab. B (Scale) 2,24/1000

Tab. C (Ascensore) 2,24/1000

Tab. D (box) 18,92/1000

Si allega risposta dell'Amministratore alla richiesta di informazioni e circa la situazione dei versamenti relativi all'unità immobiliare A/1 e Box 16.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALVATORE BARZILAI N.129, INTERNO 16, PIANO S2**

---

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

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio Sig. \*\*\*\*\* gli immobili (appartamento e box) hanno i seguenti riferimenti millesimali:

Tab. A (Proprietà) 16,51/1000

Tab. B (Scale) 2,24/1000

Tab. C (Ascensore) 2,24/1000

Tab. D (box) 18,92/1000

Si allega risposta dell'Amministratore alla richiesta di informazioni e situazione versamenti relativi all'unità immobiliare A/1 e Box 16.

---

## 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 Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T  
Il fabbricato in Roma, Via Salvatore Barzilai n.131 è appena al di fuori del G.R.A., zona sud-est, quartiere Romanina (Municipio VII), tra la Via Tuscolana, il raccordo per l'autostrada Roma-Napoli e la grande tenuta dell'ex Italcable. L'insediamento nasce nel dopoguerra come nucleo abusivo che assume ben presto il nome di Borgata Romanina. Solo con il P.R.G. del 1962 essa viene presa in considerazione con la previsione di opere di recupero e ristrutturazione. Si può dire che proprio la Via Salvatore Barzilai fa da confine a due zone del quartiere: quella verso nord più a carattere residenziale e quella verso sud, lato Via Tuscolana, dove sono presenti anche molti capannoni artigianali e, oltre la consolare, la più recente area dell'Anagnina, con terziario e centri commerciali. La zona specifica ove si trova l'edificio ha limitati esercizi commerciali e le infrastrutture pubbliche sono piuttosto limitate, facendo riferimento



più che altro alla zona più dotata del quartiere Tuscolano, verso il centro. Per la sanità, non è distante il Policlinico Tor Vergata con la sua Università. Anche i trasporti pubblici si limitano a quelli di superficie, mentre più distante è la fermata Anagnina della Metro A, a c.a. 1,5km di distanza. La strada è in ogni caso asfaltata, dotata di marciapiedi ed illuminazione pubblica, anche se in effetti l'aspetto dell'intorno appare piuttosto precario e necessita senza meno di intense opere di ristrutturazione urbanistica. La Via Barzilai è una lunga strada parallela alla Via Tuscolana e da essa raggiungibile. A metà del suo percorso, dove è l'edificio, è presente uno slargo destinato a parcheggio, come previsto nel progetto del fabbricato. Sul fondo del parcheggio è presente il fronte nord del fabbricato, lato minore dello stesso, che si sviluppa in pianta a forma rettangolare. Al fianco ovest del fabbricato in oggetto è presente il confinante volume di un capannone industriale di notevoli dimensioni, mentre su quello est sono presenti fabbricati residenziali di minori dimensioni rispetto a quello in oggetto. Tra questi ultimi e l'edificio, è realizzata la rampa di discesa al piano S1 (dove sono presenti i box) ed il percorso, che costeggia il lato lungo del fabbricato, per l'accesso al vano scala ed anche all'unità immobiliare in oggetto. L'edificio, si compone di tre corpi distinti, tutti con struttura in cemento armato ed uniti tra loro. Dal fondo del parcheggio verso sud sono infatti presenti: un primo corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra coperto a terrazze praticabili che verso strada è suddiviso in quattro unità immobiliari, si presume negozi, poste al piano terra, con accesso diretto dal parcheggio sulla via e dotate di porte finestre sullo stesso fronte delle entrate. Proseguendo verso sud, in aderenza al primo corpo, è presente la seconda parte di edificio, di maggiore volumetria e di tre piani fuori terra. Questo è coperto con tetto a falde, nel cui sottotetto sono realizzati locali praticabili, con lucernari e finestre. In parte è rivestito a cortina di colore rosso in laterizio ed in parte ad intonaco. Ai suoi piani primo e secondo lati nord, est ed ovest, sono presenti balconi dalle forme arrotondate rivestiti ad intonaco di colore chiaro. Sui due lati lunghi del fabbricato sono presenti due percorsi: entrambi conducono a tutti i piani terra con entrate dai giardini, ma solo quello di est (parallelo alla rampa) porta al vano scala del secondo corpo di fabbrica (come detto confinante con l'immobile in oggetto) per l'accesso ai piani 1° e 2°. I piani terra con giardini sono in parte situati sotto il secondo corpo ed in parte costituiscono essi stessi il terzo corpo che conclude il fabbricato. Sul percorso est è presente anche la scala di accesso ai box del piano S1 che costituisce la seconda entrata per il garage. Il fabbricato, di c.a. venti anni di età, è in generali discrete condizioni di manutenzione, necessitando in alcune parti, di revisione dei rivestimenti ad intonaco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 36.765,00

#### CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico, i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico con riguardo alle caratteristiche dell'immobile e della zona, come sotto riassunte:

Peculiarità positive: superficie adatta a locazioni brevi; presenza di box auto con vincolo di pertinenzialità.

Peculiarità negative: zona periferica non servita da mezzi pubblici veloci e con assai ridotte infrastrutture nelle vicinanze; superficie utile minima (monolocale) poco apprezzabile da una fascia di domanda ridotta sul mercato immobiliare; mancanza di riscontro d'aria e problematiche di umidità; presenza di illegittimità urbanistiche ed edilizie; problemi di introspezione sia degli spazi esterni (ridotti) e sia interni;

#### PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

#### PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica



del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 4,4% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, precario stato di finimento, stato di inefficienza dei servizi, 0,10 + esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 + difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto 0,10 + ubicazione periferica 0,40 + particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 + quota poco elevata dal piano stradale 0,10 pari a + 1,00%) e discendenti (probabile previsione di realizzazioni infrastrutturali ed attrezzature sociali (fogne, scuole, mercati) 0,05 + costi di produzione in aumento 0,05 pari a - 0,10%) operanti sul saggio medio pari al 3,50%: pertanto (1,00% + 3,50% - 0,10%) = 4,40%.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene suddette, ha fornito per l'appartamento il valore di €/mq €1.350,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda dell'immobile:

$$\text{€/mq } 1.350,00 \times \text{mq } 47,25 = \text{€}63.787,00$$

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €7,15 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

$$\text{€/mq/mese } 7,15 \times \text{mq } 41,95 \times (12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 4,40\% = \text{€}61.613,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale arrotondato dell'immobile:

$$(\text{€}63.787,00 + \text{€}61.613,00) / 2 = \text{€}62.700,00$$

Dal valore sopra determinato si andranno a detrarre le spese di ripristino per la demolizione del soppalco:

$$\text{€}62.700,00 - \text{€}5.030,10 = \text{€}57.669,90$$

In considerazione dell'incertezza della sanabilità dell'immobile anche in conseguenza dell'alea di violazione dell'Atto d'Obbligo, si ritiene di applicare un deprezzamento del 25% sul valore sopra determinato:

$$\text{€}57.669,90 \times 0,75 = \text{€}43.252,42$$

Infine il valore arrotondato al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà:

$$\text{€}43.252,42 \times 0,85 = \text{€}36.765,00 \text{ che rappresenta il più probabile valore commerciale del bene in oggetto.}$$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2  
Per quanto riguarda le caratteristiche generali urbanistiche ed infrastrutturali della zona e del fabbricato, fare riferimento al medesimo capitolo del bene 1 (appartamento). Sulla Via Salvatore





Barzilai al n. civ. 129 alla sinistra del parcheggio su strada è situata la rampa di accesso carrabile all'autorimessa. Dal piano terra (strada) si scende pertanto al piano S2 ad una quota che, da quanto si legge nel progetto, è -4,40mt rispetto al calpestio del piano terra. Come accennato nella descrizione dell'appartamento di cui il box è pertinenza, è anche possibile accedere al piano S2 tramite scale poste sul lato est del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1617, Sub. 44, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.920,00

#### CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico il procedimento di stima adottato, è il sintetico anche con riguardo alle caratteristiche dell'immobile di seguito riassunte:

Peculiarità positive: superficie adatta alla rimessa comoda di un unico autoveicolo; accesso pedonale con rampa prossimo al box; luminosità dello spazio di manovra da grata a soffitto;

Peculiarità negative: problematiche di umidità; presenza di soffitto in parte ribassato;

#### PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, la superficie considerata (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), è dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine. Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene suddette, ha fornito per l'appartamento il valore di €/mq €1.000,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 1.000,00 x mq 18,73 = €18.730,00

Il valore arrotondato al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà : €18.730,00 x 0,85 = €15.920,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.131, interno 1/A, piano T	47,25 mq	778,10 €/mq	€ 36.765,00	100,00%	€ 36.765,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - Via Salvatore Barzilai n.129, interno 16, piano S2	18,73 mq	849,97 €/mq	€ 15.920,00	100,00%	€ 15.920,00
Valore di stima:					€ 52.685,00



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 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Stefanori Andrea

