
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 403/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Patti	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 403/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.000,00	26

INCARICO

All'udienza del 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

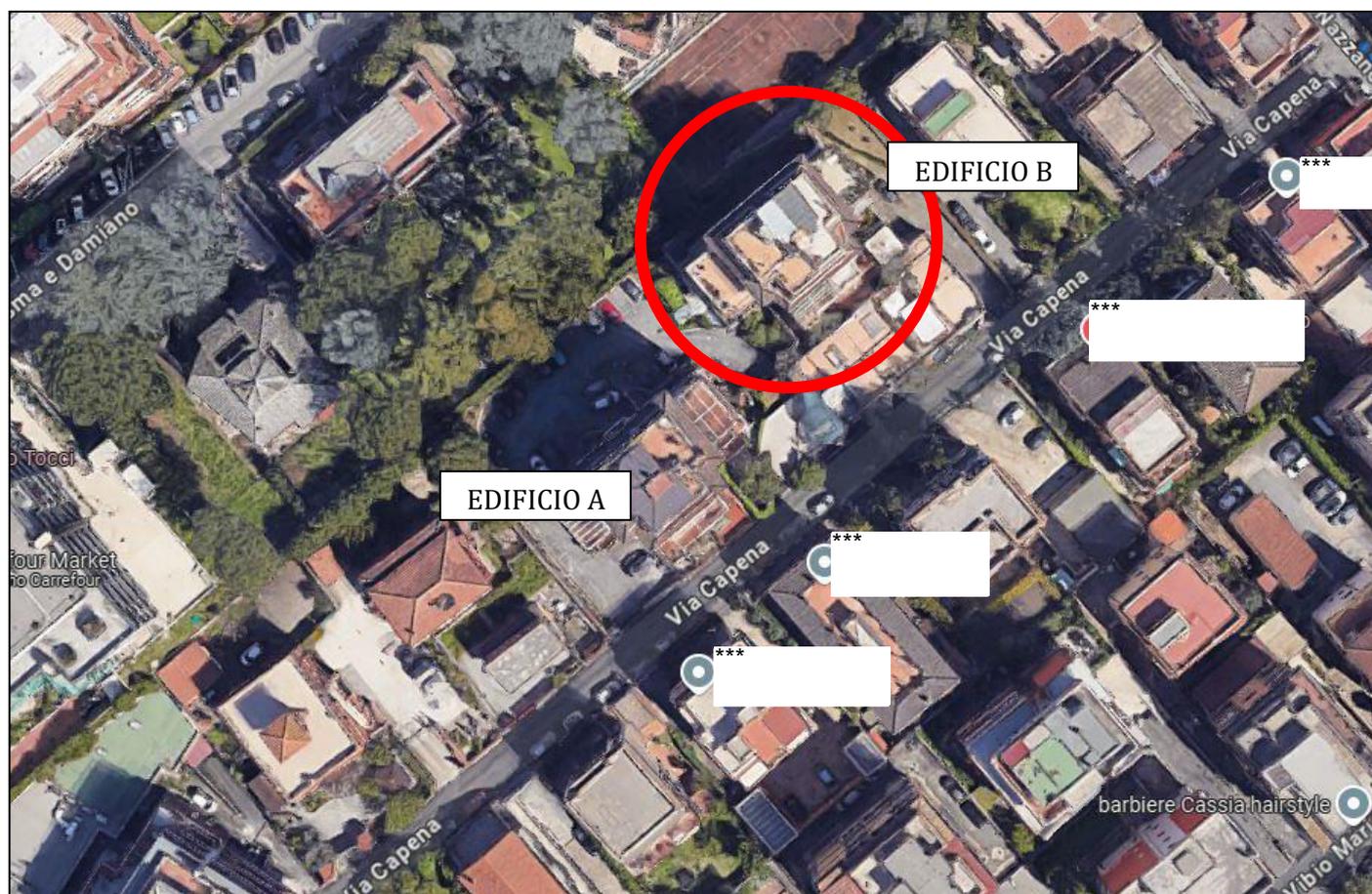
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Capena n.25, edificio B, interno 16, piano 5

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del Sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, zona Tomba di Nerone; più precisamente in Via Capena n.25 (catastalmente Via Capena n.11), edificio B, piano quinto, interno 16.



Per raggiungere l'edificio B si accede dal cancello su Via Capena dai civici 15-25, si percorre un tratto asfaltato riservato ai condomini e, raggiunto il fabbricato A, si volta a destra e si arriva al fabbricato B in cui è ricompreso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di sei piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.04.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Barbara Schepis, il Sig. **** Omissis ****, in qualità di proprietario esecutato.

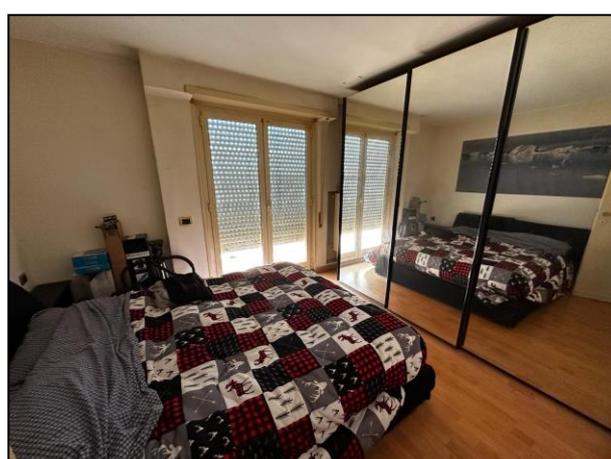
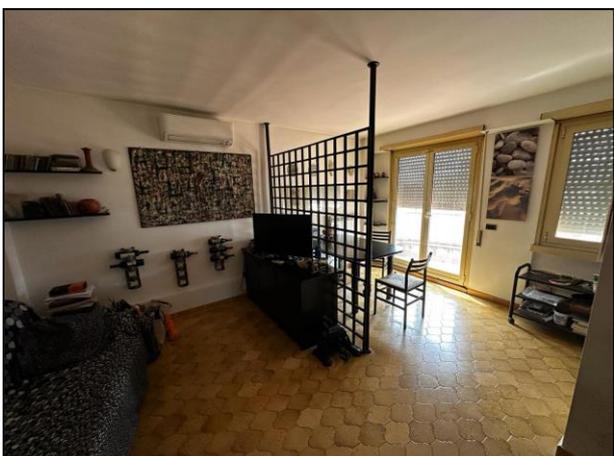
Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, una camera, un terrazzo.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito più avanti meglio descritto.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti; sono presenti evidenti distacchi dell'intonaco nel soffitto della camera.



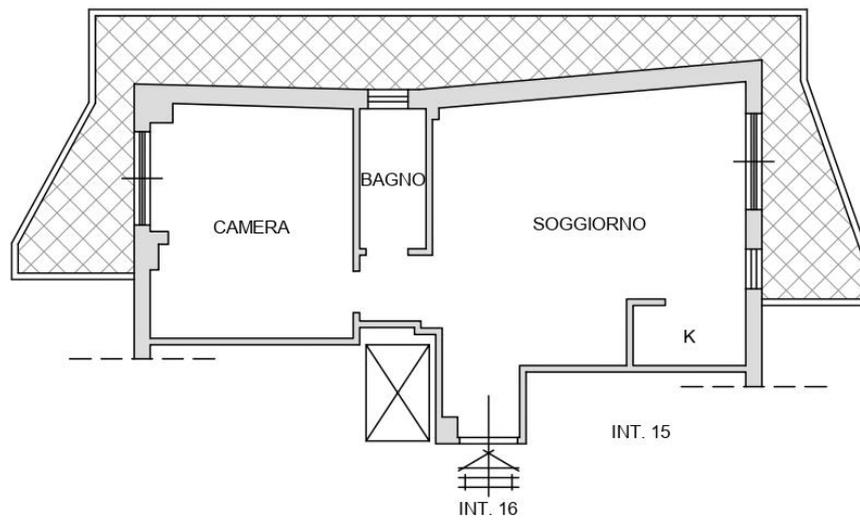
I pavimenti sono in grès tranne nella camera in cui troviamo parquet. Gli infissi con doppio vetro sono in pvc così come gli avvolgibili. Il bagno è stato recentemente ristrutturato con pavimenti e rivestimenti in grès. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; per ciò che riguarda l'impianto elettrico si rammenta che non è conforme alle direttive L 46/90 e DM 37/2008.





PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Capena, 25 - edificio B - Piano 5°
APPARTAMENTO



SCALA 1:100



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Capena n.25, edificio B, interno 16, piano 5

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:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento interno 16 al piano 5 confina con: vano scale, vano ascensore, interno 15, distacchi su aree interne.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,50 mq	43,10 mq	1	43,10 mq	3,00 m	5
Terrazzo	19,00 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio XV, zona Tomba di Nerone, area a nord di Roma, lungo la statale Cassia, delimitato a Sud da via Oriolo Romano, ad Ovest dalla Riserva Naturale dell'Insugherata, a Nord dal GRA e ad Est dal Parco di Veio.

Il quartiere è sorto tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta con alta densità abitativa è caratterizzato da edifici quasi esclusivamente residenziali. La scarsa accessibilità al quartiere, l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione, la scarsa qualità unita alla disomogeneità delle tipologie edilizie, la mancanza d'interrelazione tra i parchi che di fatto sono scarsamente fruibili ne fanno un quartiere che necessita di interventi finalizzati a conferire identità, vivibilità e funzionalità. Per questo il Comune di Roma ha previsto per l'intero territorio un Programma Integrato n.2-2A che prevede la riqualificazione di alcune parti del quartiere, più rappresentative dell'identità locale, a cui attribuire il ruolo di polarità di livello locale.

Il territorio presenta notevoli problemi di degrado urbanistico ed edilizio riconducibili ad uno sviluppo non pianificato. La rete stradale, dotata di un unico accesso alla Cassia che fa sia da ingresso che da uscita, si rivela ormai inadeguata a sostenere l'attuale transito veicolare causando grande congestione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 19/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1,32 Piano 5
Dal 19/04/1978 al 02/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1,32 Piano attico
Dal 02/03/1987 al 30/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1,32 Piano 5
Dal 30/09/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1,32 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 759,19 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 27/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 759,19 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	1507	16	5	A2	3	3,5 vani	50 mq	759,19 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto:

- è stata aperta una finestra in soggiorno in prossimità dell'angolo cottura;
- sono stati invertiti bagno e angolo cottura ed è stato demolito un tramezzo in cucina (prima bagno);
- la finestra del bagno ha dimensioni inferiori;
- non sono stati graficizzati tracentoni e pilastri.

MODULARIO
 F. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

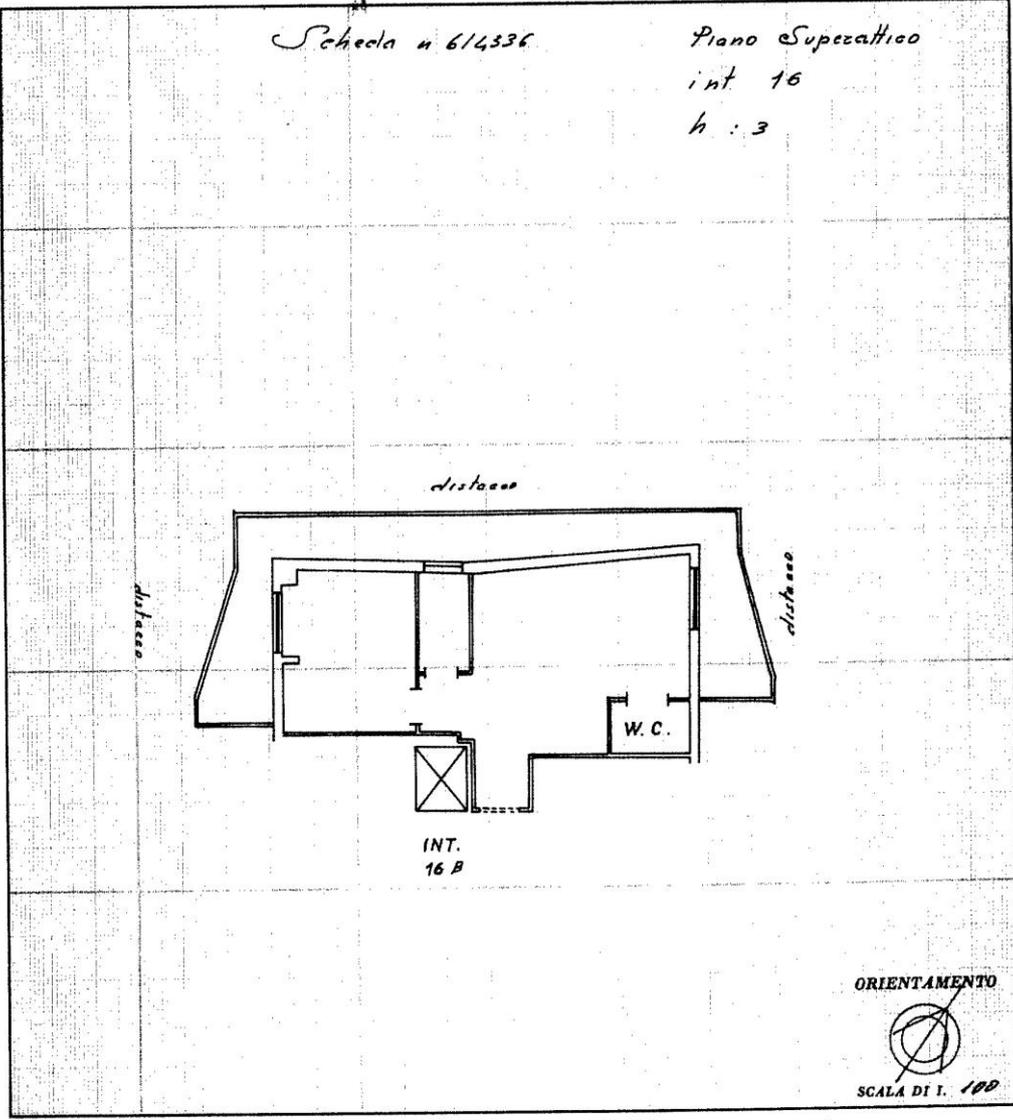
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Lire
 20

Scheda n. 614336

Piano Superattico
int. 16
h : 3



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Compilata da <i>Ing. Giuseppe Callata</i> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Inscritto all'Albo de <i>Ing. Ingegneri</i> della Provincia di <i>ROMA 5053</i> DATA <i>16-9-1967</i> Firma: <i>Roby Jaffalano</i>

10 metri

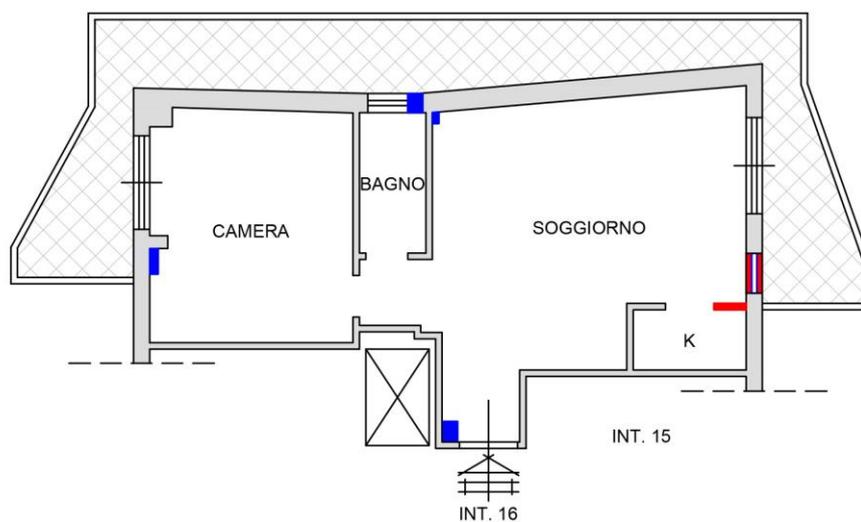
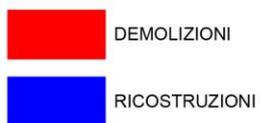
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2024 - Comune di ROMA(H1501) - < Foglio 209 - Particella 1507 - Subaltemo 16 >
VIA CAPENA n. 11 Interno 16 Piano 5

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Capena, 25 - edificio B - Piano 5°

APPARTAMENTO INT.16



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi.

Atto d'Obbligo a rogito Notaio Nazzareno Nobici del 30.12.1967 rep.524851 racc.141154 la società *** si obbliga a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di 400 mq circa nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna: 2,41 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.

Solai: misti in latero-cemento

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato e cortina

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione: grés, parquet e ceramica

Infissi: in pvc doppio vetro

Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1987 al 30/09/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Terzi	02/03/1987	6239	1723
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/03/1987	25146	15887
Dal 30/09/1991 al 28/04/2023	**** Omissis ****	Cessione dei diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Terzi	30/09/1991	16844	3303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Roma 1	09/10/1991	81899	45844

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 27/04/2007
Reg. gen. 82464 - Reg. part. 19947
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: notaio Pierandrea Fabiani
Data: 24/04/2007
N° repertorio: 68544
N° raccolta: 11893

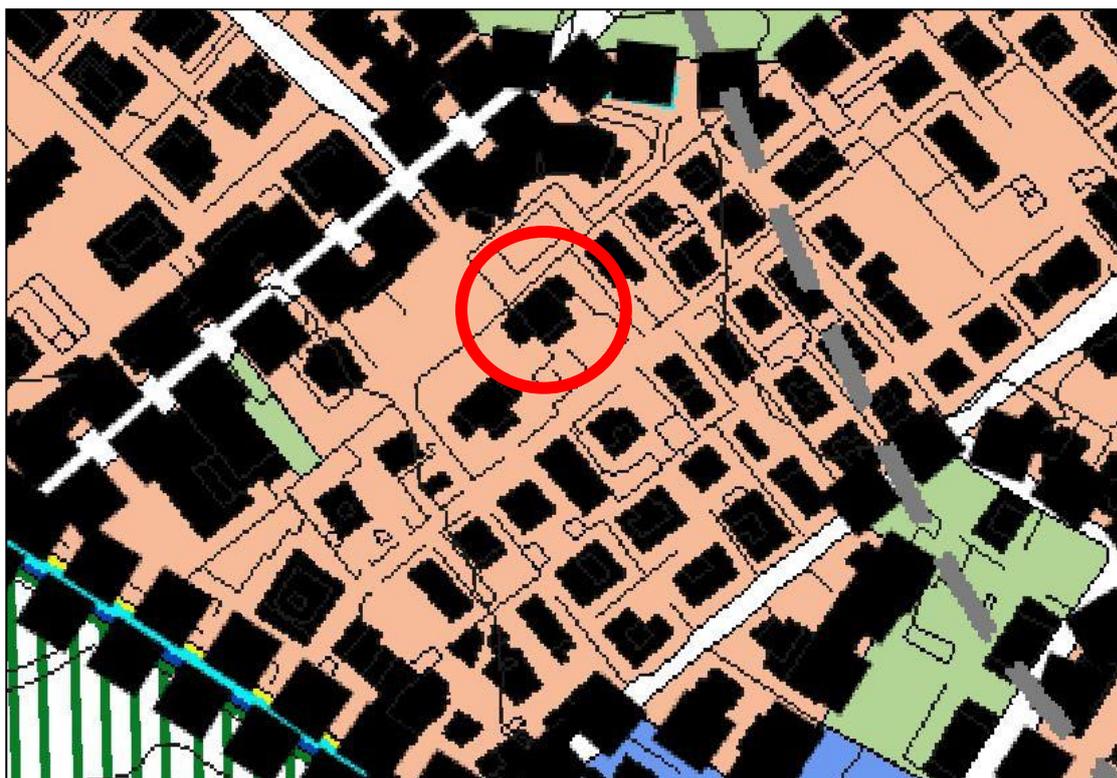
Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 28/04/2023
Reg. gen. 53432 - Reg. part. 38604
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Tipologia di strumento: Programma Integrato: Tomba di Nerone



In particolare, l'Art. 53 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.
6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo

sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il *Programma integrato*, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del *Programma preliminare* motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del *Programma preliminare*. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il *Programma preliminare* può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria

dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:
- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
 - b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
 - c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.
17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:
- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
 - b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
 - c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
 - d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.
18. Se all'interno del perimetro degli *Ambiti per i Programmi integrati* dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri d

Strumento di Attuazione: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: mun. XX n. 2 Tomba di Nerone - Città da ristrutturare - Ambito con tessuto in prevalente stato di degrado - Interventi di R.U.

MUNICIPIO: XV

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato distinto come "villino B", di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato dalla **** Omissis **** con i seguenti titoli edilizi (si allega copia del fascicolo progettuale prot.13257/1969):

- prog. n.13889/1967 licenza 428 del 18.01.1968
- prog. n.13257/1969 del 26.03.1969

Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma se risultassero domande di condono per l'immobile de quo da cui è risultato che, ai sensi della **L.47/85** è stata presentata **Domanda di Condono (prot.5313CE del 28.05.1986) prot.n. 87/144244/0** (si allega copia) dal precedente proprietario Sig. **** Omissis ****. Attualmente l'istruttoria è ancora aperta e la concessione non ancora rilasciata dal Comune di Roma.

Inoltre nel fascicolo del condono esaminato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Durante il rilievo si è accertato che l'altezza dell'intero appartamento risulta pari a 2,41 ml.

A seguito dell'approvazione della Legge di conversione 105/2024 del D.L.69/2024 (**Decreto Salva Casa**) tale altezza minima interna è tollerata ottenendo di fatto l'abitabilità (art.24) attraverso l'asseverazione della conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti, ad opera di un tecnico di fiducia dell'acquirente il cui costo sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

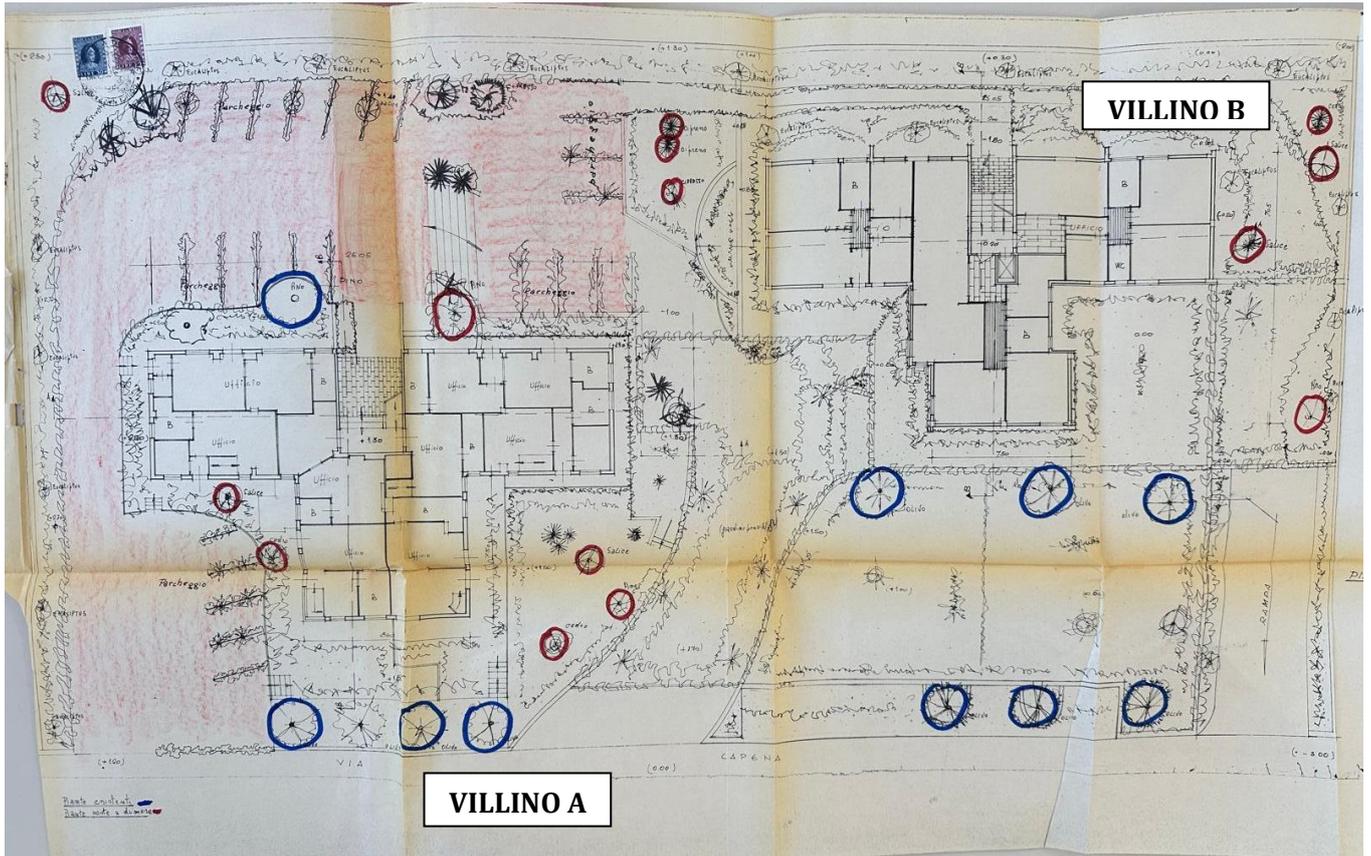
A parere dello scrivente la domanda di condono del 28.05.1986 potrà essere accolta, fatta salva ovviamente ogni determinazione in merito da parte del competente Ufficio. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà, attraverso un tecnico di sua fiducia, provvedere allo stato **dell'istruttoria della pratica di condono (compresa la pratica dell'agibilità)**, verificare e integrare la documentazione mancante. I costi saranno presumibilmente pari a € 3.000,00 e decurtati dal prezzo totale di stima.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XV municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 3067 prot. CU/2024/22171 del 29/02/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto (si allega risposta negativa del municipio).

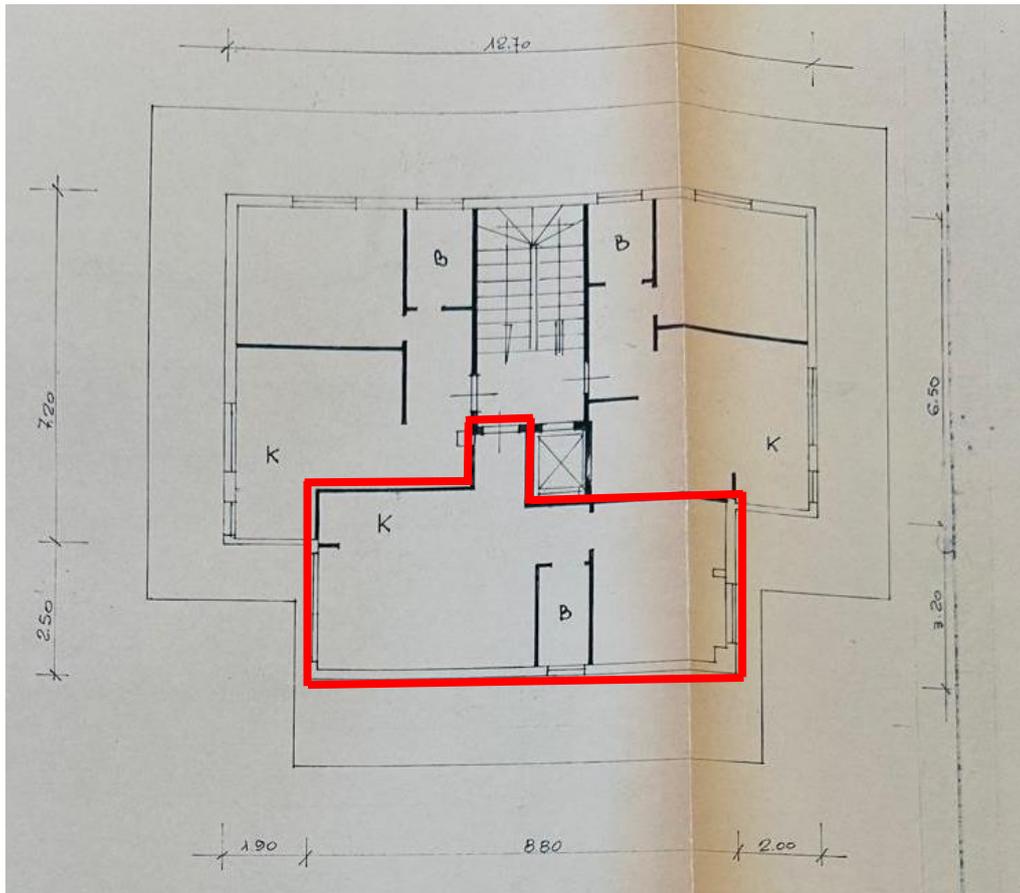
Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al fascicolo del Condono Edilizio (ultimo titolo assentito); in quanto è stato demolito un tramezzo in cucina (vedi planimetria stato dei luoghi) e non sono stati graficizzati trancantoni privo dei regolari titoli urbanistico/edilizi.

Per quanto riguarda la difformità sopra descritta dovrà essere sanata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. Pertanto dovrà essere regolarizzata, mediante la presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria** per interventi già realizzati, da presentare telematicamente sul portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza (MUN XV) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente. I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

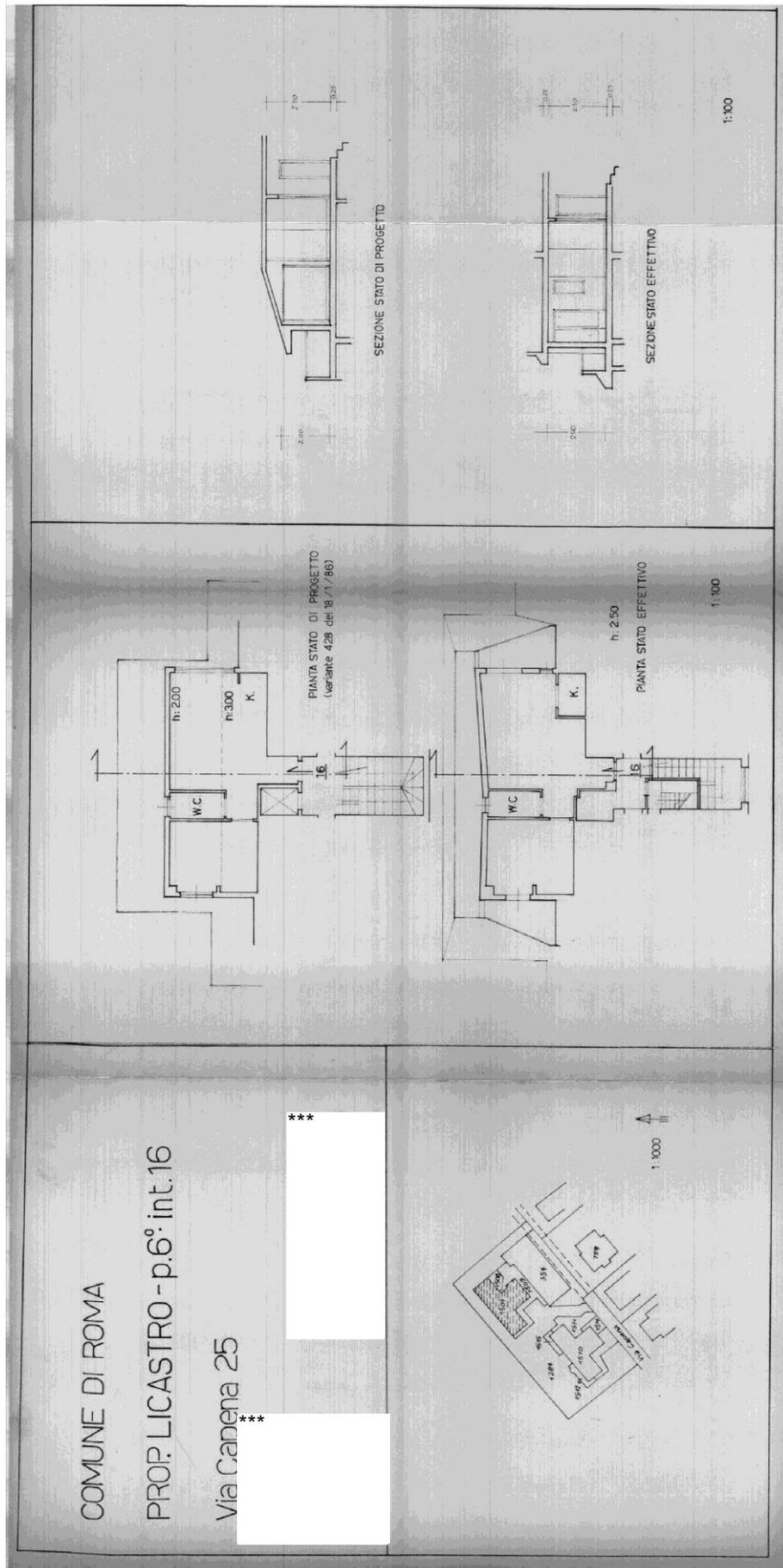
**PLANIMETRIA ALLEGATA AL FASCICOLO PROGETTUALE 13257/1969
PIANO TERRA**



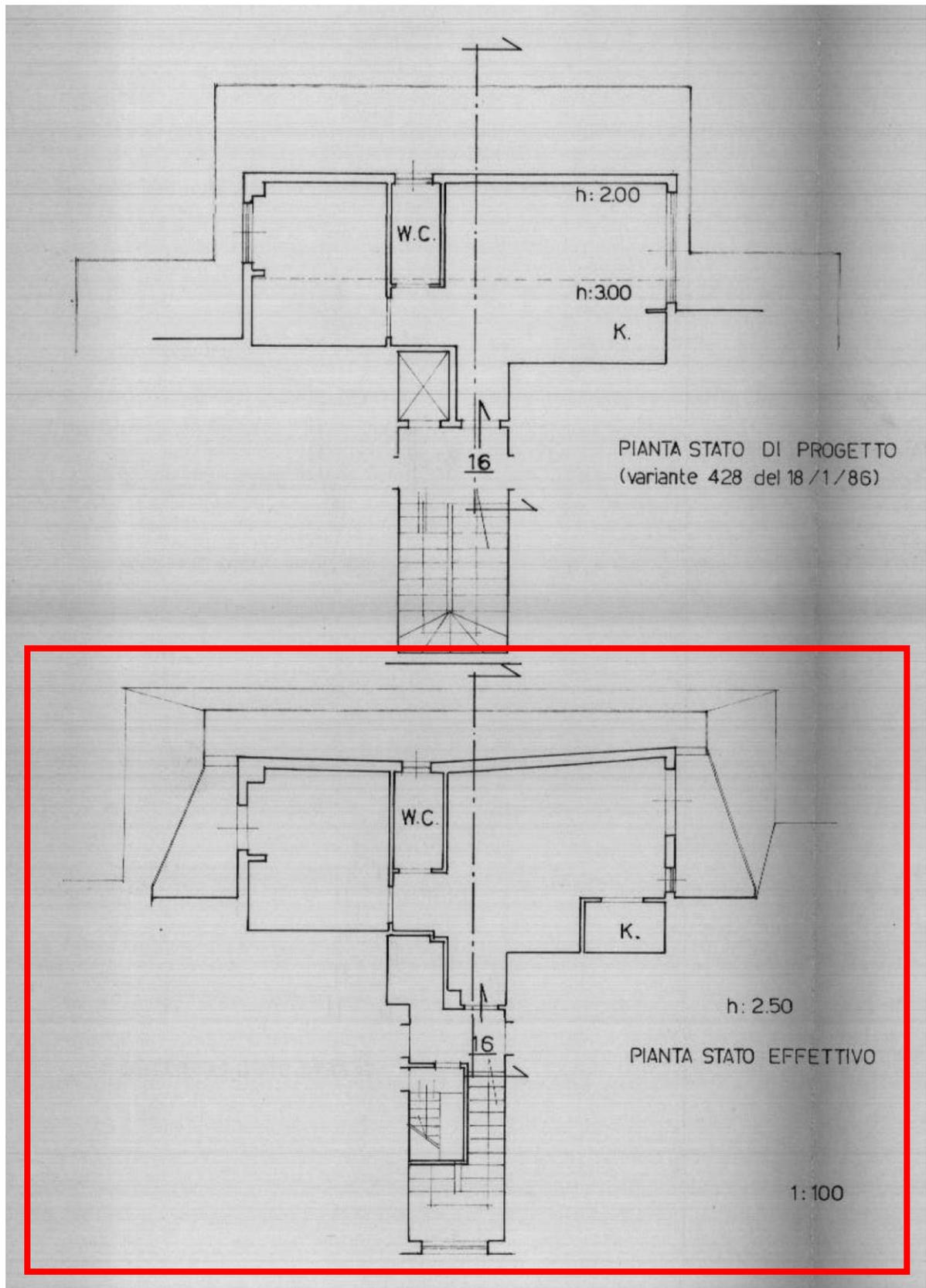
**PLANIMETRIA ALLEGATA AL FASCICOLO PROGETTUALE 13257/1969
particolare PIANO SERVIZI VILLINO B**



PLANIMETRIA ALLEGATA AL FASCICOLO CONDONO 86/144244/0



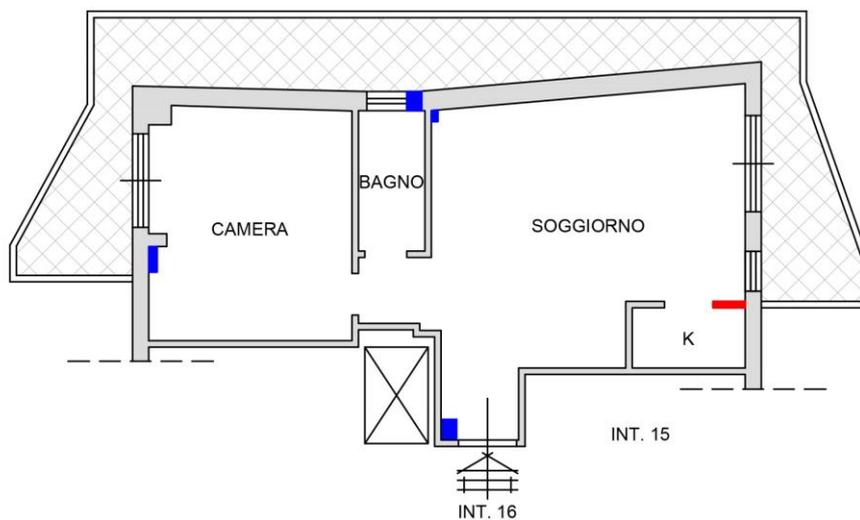
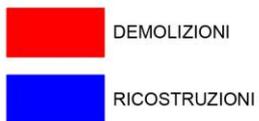
PARTICOLARE PLANIMETRIA 86/144244/0



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Capena, 25 - edificio B - Piano 5°

APPARTAMENTO INT.16



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministrazione del condominio di cui l'immobile oggetto della presente procedura è parte si è venuti a conoscenza dell'estratto conto e dei relativi debiti (si allega copia).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Capena n.25, edificio B, interno 16, piano 5

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z53 Tomba di Nerone - Cassia (Municipio: XV):
Appartamento I fascia: **2.600,00 €/mq** (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Nord- I numero 2024).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA):
Abitazioni civili: **2.575,00 €/mq**
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 90.000,00 / 46,00 mq = 1.956,52 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 139.000,00 / 51,00 mq = 2.725,49 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 185.000,00 / 62,00 mq = 2.983,87 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (1.956,52 €/mq + 2.725,49 €/mq + 2.983,87 €/mq) / 3 = 7.665,88 €/mq / 3 = 2.555,29 €/mq

arrotondato a **2.600,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 2.600,00 €/mq + 2.575,00 €/mq + 2.600,00 €/mq / 3 = 7.775,00 €/mq / 3 = 2.591,66 €/mq
 arrotondato a 2.600,00

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 48,50 mq x 2.600,00 €/mq = € 126.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Capena n.25, edificio B, interno 16, piano 5	48,50 mq	2.600,00 €/mq	€ 126.100,00	100,00%	€ 126.100,00
				Valore di stima:	€ 126.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Istruttoria concessione edilizia/abitabilità	3000,00	€
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per l'istruttoria per la concessione edilizia/abitabilità precedentemente stimati in € 5.000,00
 € 126100,00 - € 3.000,00 = € 123.100,00

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia C.I.L.A. + aggiornamento catastale precedentemente stimati in € 3.000,00
 € 123.100,00 - € 3.000,00 = € 120.100,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

€ 120.100,00 - 5% = € 114.095,00 arrotondato a € 114.000,00

Valore finale di stima: € 114.000,00

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 16/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura catastale
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Fascicolo progettuale
- ✓ Fascicolo condono
- ✓ Rilevo fotografico
- ✓ Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Planimetria difformità catastali
- ✓ Planimetria difformità urbanistiche
- ✓ Accesso agli atti municipio 15
- ✓ Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ Quotazioni Borsa immobiliare Roma
- ✓ Immobili paragonabili
- ✓ Documentazione condominiale
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Capena n.25, edificio B, interno 16, piano 5

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del Sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, zona Tomba di Nerone; più precisamente in Via Capena n.25 (catastalmente Via Capena n.11), edificio B, piano quinto, interno 16.

Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di sei piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.04.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Barbara Schepis, il Sig. **** Omissis ****, in qualità di proprietario esecutato.

Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, una camera, un terrazzo.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito più avanti meglio descritto.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti; sono presenti evidenti distacchi dell'intonaco nel soffitto della camera

I pavimenti sono in grès tranne in camera in cui troviamo parquet. Gli infissi con doppio vetro sono in pvc così come gli avvolgibili. Il bagno è stato recentemente ristrutturato con pavimenti e rivestimenti in grès.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; per ciò che riguarda l'impianto elettrico si rammenta che non è conforme alle direttive L 46/90 e DM 37/2008.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Strumento di Attuazione: Programma Integrato DENOMINAZIONE: mun. XX n. 2 Tomba di Nerone - Città da ristrutturare - Ambito con tessuto in prevalente stato di degrado - Interventi di R.U. MUNICIPIO: XV

Prezzo base d'asta: € 114.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 403/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Capena n.25, edificio B, interno 16, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 1507, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	48,50 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del Sig. **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, zona Tomba di Nerone; più precisamente in Via Capena n.25 (catastalmente Via Capena n.11), edificio B, piano quinto, interno 16.</p> <p>Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di sei piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.04.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Barbara Schepis, il Sig. **** Omissis ****, in qualità di proprietario esecutato.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, una camera, un terrazzo.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito più avanti meglio descritto.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti; sono presenti evidenti distacchi dell'intonaco nel soffitto della camera</p> <p>I pavimenti sono in grès tranne in camera in cui troviamo parquet. Gli infissi con doppio vetro sono in pvc così come gli avvolgibili. Il bagno è stato recentemente ristrutturato con pavimenti e rivestimenti in grès. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; per ciò che riguarda l'impianto elettrico si rammenta che non è conforme alle direttive L 46/90 e DM 37/2008.</p>		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.		