
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Mario Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2017 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato.....	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	12
Formalità pregiudizievoli.....	12



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra ..	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	15
Stima / Formazione lotti	15



INCARICO

In data 21/06/2018, il sottoscritto Arch. Ferraro Mario Vincenzo, con studio in Via Jacopo Sannazzaro, 84 - 00100 - Roma (RM), email mvferraro@libero.it, PEC mario.ferraro@pec.archrm.it, Tel. , Fax 0682 580735, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Tale bene consiste in un appartamento ad uso abitativo, con annessa corte perimetrale, avente accesso comune dal civico n.203 di Via della Maglianella in Roma; civico questo che identifica l'esito sulla strada pubblica di una stradella asfaltata, limitata al transito da una cancellata posta a circa 100 metri dall'ingresso, oltre la quale il percorso prosegue in un contesto sostanzialmente rurale, per ulteriori 300 metri circa, sino alla rampa pavimentata che distribuisce il complesso edilizio di cui sono parte sia l'appartamento in oggetto e sia l'antistante box, identificato come bene n.2.

Infatti, l'appartamento identifica un villino, posto in posizione di testata ad una schiera di n.6 porzioni immobiliari complessive, che sul versante Nord-Ovest risulta prospiciente al più modesto fabbricato accessorio, destinato a boxes ed all'attiguo piazzale, destinato a parcheggi scoperti.

Inoltre, sempre il medesimo tracciato che si dipartente dal civico 203 di Via della Maglianella costituisce, altresì, percorso di accesso anche ad ulteriori fabbricati, situati nell'immediato intorno dei predetti villini a schiera e boxes, così da costituire un più ampio complesso edilizio (stante la dichiarazione rilasciata dall'esecutato in occasione dell'accesso sui luoghi, si tratterebbe di circa n.40 porzioni immobiliari complessive, raggruppate in un più esiguo numero di fabbricati), dove risultano condivisi alcuni beni e servizi che, per la mancanza di un apposito regolamento, non è stato possibile identificare puntualmente.

Più in generale, il complesso edilizio in oggetto risulta inserito in un contesto pseudo-rurale situato esternamente al Grande Raccordo Anulare, ma nelle sue immediate vicinanze, in una posizione baricentrica rispetto alla borgata Montespaccato ed ai più recenti insediamenti di Casalotti e La Massimina [All.09].

Perciò, se si escludono alcune attività commerciali lungo Via della Maglianella (che, invero, è caratterizzata dalla massiccia presenza di attività artigianali), la dotazione dei servizi essenziali di quartiere risulta estremamente carente, almeno nelle più immediate vicinanze dell'immobile in oggetto.

Ciò rilevato in merito ad una più generale descrizione dell'intorno urbanistico, si ribadisce che l'appartamento in oggetto è situato in posizione di testata ad una costruzione "a schiera" di n.6 villini complessivi, così da risultare circoscritta su tre lati da una corte annessa (destinata a giardino), dotata di autonomo identificativo catastale.

Tale porzione immobiliare abitativa si sviluppa su un unico livello di piano, fatta salva la presenza di



una zona soppalcata, sostanzialmente corrispondente con l'angolo cottura ed il disimpegno. In particolare, l'abitazione risulta costituita da un ampio ambiente d'ingresso, che svolge la funzione di soggiorno/pranzo con attiguo angolo cottura e risulta direttamente comunicante anche con un corridoio, di disimpegno per la camera da letto ed il bagno; inoltre, a corredo del disimpegno anzidetto, è riscontrabile anche un piccolo armadio a muro, realizzato in aderenza alla parete perimetrale.

Infine, sempre nel medesimo ambiente di soggiorno è riscontrabile una scala autoportante in ferro, per l'accesso al soppalco, attualmente attrezzato come zona studio.

L'ampia zona giorno gode di un doppio affaccio (esposizione principale a nord-ovest e secondaria a nord-est), così come la camera da letto (esposizione principale a sud-est e secondaria a nord-est), mentre sul versante sud-ovest l'abitazione risulta contigua ad altra porzione dell'edificio.

La copertura dei locali è del tipo a falda, con le gronde poste lungo le facciate principali, sicché all'interno si rilevano altezze variabili, tra un minimo di ml.2,90 ed un massimo di ml.3,85 al colmo; ovviamente, fa eccezione la zona soppalcata che, al piano terra, rileva un'altezza sfalsata, di ml.2,05 nell'angolo cottura e ml.2,25 nel disimpegno e tali da far risultare l'altezza media del soppalco pari a ml.1,60 circa.

Nell'attuale configurazione planimetrica [All.11], l'appartamento con annessa area scoperta sviluppa una consistenza convenzionale lorda (parametrata secondo le specifiche destinazioni e tenuto conto della preesistenza urbanistica) di circa mq.69,00 ed una consistenza calpestabile (netta) di circa mq.57,50 interni e mq.202,00 esterni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Tale bene consiste in un box auto "doppio", con accesso dallo stesso civico n.203 di Via della Maglianella, di cui si è già ampiamente dedotto con riferimento al bene n.1.

Benché collocato catastalmente al piano seminterrato, il locale è impostato alla stessa quota delle prospicienti abitazioni ed è attestato al terrapieno con una sola parete (quella di fondo), risultando accessibile per il tramite di due distinte saracinesche automatizzate, ognuna delle quali garantisce un franco libero di accesso pari a ml.3,00 circa.

La copertura del locale è piana, sicché all'interno si rileva un'altezza costante di ml.2,30 circa.

Nell'attuale configurazione planimetrica [All.11], il box in oggetto sviluppa una consistenza convenzionale (al lordo delle murature, quindi) di circa mq.41,30 ed una consistenza calpestabile (netta) di circa mq.35,00.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come meglio rappresentato nella certificazione redatta dal notaio Maria Carmela Ressa di Padova in data 01/03/2017, già in atti, al momento della trascrizione del pignoramento l'esecutato vantava la proprietà piena dei beni, per atto di compravendita a rogito del notaio Luigi D'Alessandro di Roma, del 05/10/2006 (Rep. n.18458; Racc. n.11455), acquisito in copia nel corso dell'accesso [All.01].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come meglio rappresentato nella certificazione redatta dal notaio Maria Carmela Ressa di Padova in data 01/03/2017, già in atti, al momento della trascrizione del pignoramento l'esecutato vantava la proprietà piena del bene, per atto di compravendita a rogito del notaio Luigi D'Alessandro di Roma, del 05/10/2006 (Rep. n.18458; Racc. n.11455), acquisito in copia nel corso dell'accesso [All.01].

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Stante quanto indicato nell'atto di provenienza del 05/10/2006 [All.01], acquisito dal custode nel corso dell'accesso, l'appartamento con annessa corte di pertinenza esclusiva risulterebbe "(...) confinante nell'insieme con proprietà residua della parte venditrice da tre lati, salvo altri (...)".

Purtroppo, né la planimetria catastale esistente nella banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate per la corte perimetrale [All.03] né, tanto meno, quella esistente per l'appartamento [All.02] riportano i confini; sicché, onde avere più dettagliate indicazioni in tal senso, occorre riferirsi all'attuale foglio di mappa [All.05] ed alla dimostrazione grafica dei subalterni della particella 1344 [All.03], che riportano comunque indicazioni contrastanti tra loro.

Ad ogni modo, facendo riferimento all'elaborato planimetrico della particella 1344 vigente all'epoca della compravendita citata e risalente al 01/06/2006 [All.03], può evincersi che la corte perimetrale all'appartamento (identificata come subalterno 510 della stessa particella 1344) risultava confinare per un lato con il subalterno 509 (una porzione di corte annessa all'attiguo appartamento interno 2),



per un lato con il subalterno 501 (l'attuale spazio di manovra per i box ed il parcheggio scoperto), per due lati con il subalterno 515 (ora soppresso ed identificato - nell'elaborato planimetrico del 15/09/2009 - come subalterno 517, benché nel foglio di mappa risulti individuato come particella 1689) e per un lato con i subalterni 514 e 516, mentre l'appartamento risultava confinare, oltre che con la corte annessa, anche con il subalterno 2 della particella 1345, identificante proprio l'appartamento interno 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Stante quanto indicato nel già citato atto di provenienza del 05/10/2006, il box auto in oggetto risulterebbe "(...) confinante con terrapieno, area di manovra, subalterno 505, salvo altri (...)".

Purtroppo, neanche in questo caso la planimetria catastale esistente nella banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate [All.04] riporta i confini; sicché, onde avere più dettagliate indicazioni in tal senso, occorre riferirsi al solito elaborato planimetrico della particella 1344 vigente all'epoca della compravendita citata e risalente al 01/06/2006 [All.03].

Infatti, stante tale elaborato, il box confinerebbe per un lato con il subalterno 515 (come detto, soppresso nel frattempo ma identificante comunque un terrapieno), per due lati con il subalterno 501 (come detto, l'attuale spazio di manovra dei box) e per un lato con il subalterno 503 (ovvero, il box contiguo a quello in oggetto), mentre il subalterno 505 - indicato dal notaio - identificerebbe un'area scoperta non confinante.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,75 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	3,30 m	Terra
Soppalco praticabile (*)	8,75 mq	8,75 mq	0,00	0,00 mq	1,60 m	Primo /sottotetto
Corte perimetrale p/A	60,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	Terra
Corte perimetrale p/B	142,00 mq	147,00 mq	0,02	2,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,14 mq		

Per una più puntuale quantificazione della consistenza, si allega il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi [All.11].

Si precisa che la superficie "netta" sopra indicata si riferisce a quella calpestabile mentre quella "lorda" è stata calcolata sino alla mezzeria (al 50%) delle murature di divisione con le proprietà contigue (siano esse private o comuni), secondo i principi dettati dal D.P.R. n. 138/98.



Inoltre, la superficie del soppalco è stata assunta pari al zero poiché, a prescindere dall'esito dell'istanza di condono, tale accessorio non risulta comunque rappresentato nelle due planimetrie catastali esistenti.

Infine, si precisa che anche l'incidenza condominiale è stata assunta pari a zero in quanto, come evidenziato dall'esecutato (peraltro, in coerenza con quanto riportato nel titolo di proprietà), le porzioni immobiliari costituenti il complesso in oggetto non risultano costituite in condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,00 mq	41,30 mq	1,00	41,30 mq	2,30 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				41,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,30 mq		

Per una più puntuale quantificazione della consistenza, si allega il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi [All.11].

Si precisa che la superficie "netta" sopra indicata si riferisce a quella calpestabile mentre quella "lorda" è stata calcolata sino alla mezzeria (al 50%) delle murature di divisione con le proprietà contigue (siano esse private o comuni), secondo i principi dettati dal D.P.R. n. 138/98.

Infine, si ribadisce che l'incidenza condominiale è stata assunta pari a zero, in quanto non risulta la costituzione di un vero e proprio condominio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

In merito all'intera "cronistoria catastale" dell'appartamento e della corte annessa, dalla costituzione all'attualità, si rimanda alle due visure storiche per immobile, acquisite dallo scrivente in data 17/12/2018 [All.02 e 03].

Alla data di acquisizione delle citate visure l'intestatario risultava essere l'esecutato, in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

In merito all'intera "cronistoria catastale" del box auto, dalla costituzione all'attualità, si rimanda alla visura storica per immobile, acquisita dallo scrivente in data 17/12/2018 [All.04].

Alla data di acquisizione della citata visura l'intestatario risultava essere l'esecutato, in regime di separazione dei beni.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	346	1345	3	6	A4	6	3,5 vani	52 mq	397,67 €	Terra		
	346	1344	510		F1		238 mq			Terra		

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, presentata per l'appartamento in data 27/07/2006 ed acquisita in copia dallo scrivente [All.02], risulta difforme sia dallo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso [All.11] sia dall'elaborato grafico (trattasi di planimetria catastale) presentato presso l'UCE del Comune di Roma il 21/09/2005, ad integrazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria n.558189 (protocollo USCE n.187860) del 10/12/2004 [All.06]; elaborato quest'ultimo da assumersi, perciò, come progetto di riferimento benché, come si dirà meglio nell'apposito paragrafo, l'istanza si trovi nello stato di "reiezione per collaudo" ed, a tutt'oggi, non è stata ancora definita la Determinazione Dirigenziale di rigetto dell'istanza medesima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	346	1344	504	6	C6	12	35 mq	36 mq	140,99 €	S1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, presentata in data 01/06/2006 ed acquisita in copia dallo scrivente [All.04], risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso [All.11], poiché all'interno del locale sono state realizzate due spallette in muratura, per la delimitazione di un box doccia.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo e manutentivo "buono", in funzione della sua modesta "vetustà" poiché, stante quanto riportato nell'istanza di sanatoria [All.06], il fabbricato sarebbe stato ultimato il 30/12/2002.

Parimenti ben conservata e mantenuta si presenta anche la corte perimetrale all'appartamento medesimo.

Ad ogni buon fine, si allegano alla presente gli elaborati fotografici assunti in sede di sopralluogo [All.12], esperito il 17-12-2018, in accordo con il custode avv. Alessandro Bianconi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Il box in oggetto si presenta in uno stato conservativo e manutentivo "buono", in funzione della sua modesta "vetustà" poiché, stante quanto riportato nell'atto di provenienza [All.01], il fabbricato (indipendente dalla schiera di villini, sia strutturalmente e sia funzionalmente) sarebbe stato realizzato successivamente al maggio 2006.

Ad ogni buon fine, si allegano alla presente gli elaborati fotografici assunti in sede di sopralluogo [All.12], esperito il 17-12-2018, in accordo con il custode avv. Alessandro Bianconi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'appartamento in oggetto è parte di un fabbricato, che a sua volta è parte di un più vasto complesso edilizio, le cui singole porzioni immobiliari condividono alcuni elementi funzionali ed impiantistici, quali: strada di accesso con relativi impianti (illuminazione, cancello, etc.), pozzo di alimentazione idrica, impianto fognario, etc.

Tuttavia, non essendo regolamentato l'uso e la manutenzione di tali parti (infatti, neanche dall'atto di provenienza risulta la costituzione di un condominio in tal senso), le stesse non sono univocamente identificate, tanto che si è fatto riferimento a quanto dichiarato dall'esecutato in occasione dell'accesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Onde identificare le parti comuni del box auto in oggetto, che è posto all'interno dello stesso "vasto complesso edilizio" innanzi citato, si rimanda a quanto già significato a tal proposito per il bene n.1 (appartamento e corte annessa).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA



L'atto di provenienza non fornisce informazioni specifiche in materia; sicché, l'immobile in oggetto parrebbe non essere gravato da servitù.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Come già evidenziato per il bene n.1, l'atto di provenienza non fornisce informazioni in materia di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui è parte la porzione abitativa in oggetto rileva caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di consistenza modesta, quali: strutture portanti verticali in muratura e copertura a falde; le facciate si presentano intonacate e tinteggiate, in uno stato conservativo buono.

All'interno degli ambienti si rilevano pareti e soffitti normalmente intonacati e tinteggiati (ovvero, con rivestimento in tessuto); ciò con esclusione della cucina e del bagno, che presentano alcune porzioni di pareti maiolicate; la pavimentazione dei vari ambienti si presenta omogenea, per tipologia di materiale e colore, rilevando un parquet in legno anche all'interno del bagno.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è sempre in legno ma del tipo blindato; gli infissi esterni sono in metallo finto legno e doppio vetro, con antistanti zanzariere e persiane metalliche di sicurezza.

L'abitazione risulta priva dell'impianto di riscaldamento (la caldaia murale esistente ha la sola funzione di scaldare acqua sanitaria) ma è dotata di un camino a legna d'arredo e di due split a parete (in soggiorno e nella camera da letto); inoltre, per quanto concerne gli ulteriori impianti, quello idrico-sanitario, quello del gas e quello elettrico risultano realizzati in tempi relativamente recenti ma per gli stessi non è stato possibile acquisire nessuna certificazione di conformità.

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo e manutentivo "buono", in funzione della sua modesta "vetustà" (stante l'istanza di sanatoria, il fabbricato sarebbe stato ultimato il 30/12/2002).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto rileva caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di consistenza modesta, quali: strutture portanti verticali in muratura e copertura piana non praticabile; le facciate fuori terra si presentano intonacate e tinteggiate, in uno stato conservativo buono.

Internamente, il locale si presenta pavimentato con maioliche e le pareti ed il soffitto risultano normalmente intonacati e tinteggiati, in coerenza con la dotazione di servizi rilevati (presenza di una doccia e di una zona lavanderia).

L'accesso avviene per il tramite di due porte sezionali motorizzate, molto ampie (franco libero di ognuna pari a ml.3,00 circa).

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo, esperito in data 17/12/2018, l'immobile è risultato occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, che ha riferito di averne l'esclusiva detenzione; così come si evince anche dal verbale di accesso, all'uopo redatto dalla custode avv. Alessandro Bianconi [All.08].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

All'atto del sopralluogo, esperito in data 17/12/2018, anche l'immobile in oggetto è risultato nella disponibilità dall'esecutato sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Fatta salva ogni più opportuna valutazione in diritto a riguardo, si ritiene che un quadro sulle "formalità pregiudizievoli" possa assumersi dalla certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Maria Carmela Ressa di Padova in data 01/03/2017, già depositata nel fascicolo telematico dal creditore procedente.

In particolare, stante tale certificazione, gli immobili in oggetto, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 346, Particella 1345, Subalterno 3 (l'abitazione) e Particella 1344, Subalterno 510 (la corte annessa), alla data del 17/02/2017 risulterebbero gravati nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- formalità del 10/10/2006 nn.135685/32559: iscrizione di ipoteca volontaria, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. e contro **** Omissis ****, a garanzia di un mutuo;
- formalità del 27/07/2015 nn.77252/12957: iscrizione di ipoteca giudiziale, a favore di Unicredit S.p.A. e contro **** Omissis ****, a garanzia di un credito di €.60.000,00 complessivi (di cui €.37.042,56 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo n.10041 emesso dal Tribunale di Roma in data 22/04/2013;
- formalità del 15/02/2017 nn.17305/11456: trascrizione di pignoramento immobiliare, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro **** Omissis ****, derivante da provvedimento n.695661 emesso dal Tribunale di Roma in data 10/01/2017.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto (box auto) si faccia riferimento a quanto già precisato a tal proposito per il bene n.1 (appartamento e corte annessa), in



rimando alla relazione notarile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Secondo il P.R.G. approvato dal Comune di Roma con Delibera del C. C. n.18 del 12/02/2008 e la successiva Delibera del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016, relativa al <disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08>, gli immobili siti in Via della Maglianella n.203 ricadono nel "Sistema Insediativo" della "Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente per attività - Programma integrato n.1" [All.09].

In tale tessuto l'attività edilizia è regolata dalle disposizioni di cui agli artt.51, 52 e 53 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., oltre che dalle prescrizioni di carattere generale delle stesse norme. Inoltre, occorre considerare che la zona in oggetto risulta individuata nella tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale, come "area di interesse archeologico già individuata", ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. b del D.Lgs. 42/04, essendo contemplata nel Piano Territoriale Paesistico n.15/08 "Valle del Tevere".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Per la normativa urbanistica applicabile sull'immobile in oggetto (box auto) si faccia riferimento a quanto già precisato a tal proposito per il bene n.1 (appartamento e corte annessa).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

Lo stabile, di cui è parte l'abitazione in oggetto, è stato edificato in assenza di licenza edilizia, del che ne viene dato conto nell'atto di compravendita del 05/10/2006 a rogito del notaio Luigi D'Alessandro, dove si precisa anche che "relativamente all'appartamento è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma in data 10 dicembre 2004, protocollo n. 5581", che "non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria" e che l'abitazione compravenduta "sorge su area ove sono assenti vincoli di qualsiasi natura".

In funzione di tali indicazioni, il sottoscritto è acceduto presso l'Ufficio di Scopo Condono del Comune di Roma, onde prendere visione del fascicolo concernente l'istanza citata [All.06], che è risultata integrata con successivi depositi del 21/09/2005 (atto notorio con descrizione delle opere, documentazione catastale e fotografica), 13/09/2006 (ulteriore atto notorio con descrizione delle opere) e 29/03/2012 (comunicazione del cambio di proprietà).

Proprio da tale visura è stato possibile appurare che l'istanza è rubricata nello stato di "reiezione per collaudo", tanto che nel marzo 2013 è stata notificata al proprietario una comunicazione di "(...) preavviso di rigetto dell'istanza (...), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici (...)", stante quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lett. b della L. R. n.12/04.

Ciò precisato ed prescindere dall'esito finale dell'istanza (anche in funzione delle controdeduzioni, che



sarebbero state presentate in data 11/06/2013), la planimetria catastale versata nel fascicolo del condono in data 21/09/2006 configura uno stato dei luoghi sostanzialmente speculare rispetto a quello effettivamente riscontrato in sede di accesso, tanto che la medesima planimetria (in atti del Catasto sin dal 21/03/2005) è stata ufficialmente sostituita presso l'Agenzia del Territorio in data 27/07/2006, per "esatta rappresentazione grafica".

Perciò, in confronto alla planimetria catastale "aggiornata" nel 2006 (che, invero, potrebbe riproporre la configurazione originaria), lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso palesa delle differenze che, al di là delle modeste variazioni interne (ad esempio, è stato demolito il tramezzo che costituiva l'antibagno), si sostanziano principalmente nella realizzazione di un soppalco di mq.9,00 circa che, per l'altezza modesta che ne consegue per i sottostanti ambienti (angolo cottura e disimpegno), ne pregiudicherebbe comunque la loro abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per gli impianti in dotazione dell'abitazione non è stato possibile acquisire nessuna dichiarazione di conformità, anche se gli stessi sono apparsi di fattura relativamente recente.

Per tale ragione non è stato possibile elaborare all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

Sempre nell'atto di compravendita del 05/10/2006 a rogito del notaio Luigi D'Alessandro, si precisa anche che "per la realizzazione del box è stata presso il Comune di Roma - Municipio Roma 18, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, una Dichiarazione di Inizio Attività in data 22 maggio 2006, protocollo n. 27739".

In funzione di tali indicazioni, il sottoscritto è acceduto presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Municipio XIII (ex XVIII), onde prendere visione del relativo fascicolo ma, in riscontro alla domanda di accesso ai documenti amministrativi Legge 241/90 del 21/02/2019 [All.07], la Direzione Tecnica ha fatto presente che "allo stato attuale la pratica richiesta non è reperibile presso l'archivio municipale in quanto lo stesso ha subito ripetuti allagamenti".

Ad ogni buon conto, trattandosi comunque di "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" (stante almeno quanto riportato dal notaio nel rogito) eseguiti su immobili vincolati, si ritiene che la D.I.A. suddetta risulti carente di legittimità, per le medesime "cause ostative alla sanatoria edilizia" dell'appartamento.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per gli impianti in dotazione del box in argomento non è stato possibile acquisire nessuna dichiarazione di conformità, anche se gli stessi sono apparsi di fattura relativamente recente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

Come già evidenziato nel paragrafo relativo alle "parti comuni", le diverse porzioni immobiliari costituenti il complesso edilizio con accesso dal civico 203 di Via della Maglianella non risultano formalmente costituite in condominio; pertanto, non è nota la sussistenza di vincoli o oneri connessi all'uso ed alla manutenzione delle parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MAGLIANELLA, 203, PIANO SEMINTERRATO

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

Sui vincoli e gli oneri condominiali per l'immobile in oggetto (box auto) si faccia riferimento a quanto già precisato in proposito per il bene n.1 (appartamento e corte annessa).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra
Tale bene consiste in un appartamento ad uso abitativo, con annessa corte perimetrale, avente accesso comune dal civico n.203 di Via della Maglianella in Roma; civico questo che identifica l'esito sulla strada pubblica di una stradella asfaltata, limitata al transito da una cancellata posta a circa 100 metri dall'ingresso, oltre la quale il percorso prosegue in un contesto sostanzialmente rurale, per ulteriori 300 metri circa, sino alla rampa pavimentata che



distribuisce il complesso edilizio di cui sono parte sia l'appartamento in oggetto e sia l'antistante box, identificato come bene n.2. Infatti, l'appartamento identifica un villino, posto in posizione di testata ad una schiera di n.6 porzioni immobiliari complessive, che sul versante Nord-Ovest risulta prospiciente al più modesto fabbricato accessorio, destinato a boxes ed all'attiguo piazzale, destinato a parcheggi scoperti. Inoltre, sempre il medesimo tracciato che si dipartente dal civico 203 di Via della Maglianella costituisce, altresì, percorso di accesso anche ad ulteriori fabbricati, situati nell'immediato intorno dei predetti villini a schiera e boxes, così da costituire un più ampio complesso edilizio (stante la dichiarazione rilasciata dall'esecutato in occasione dell'accesso sui luoghi, si tratterebbe di circa n.40 porzioni immobiliari complessive, raggruppate in un più esiguo numero di fabbricati), dove risultano condivisi alcuni beni e servizi che, per la mancanza di un apposito regolamento, non è stato possibile identificare puntualmente. Più in generale, il complesso edilizio in oggetto risulta inserito in un contesto pseudo-rurale situato esternamente al Grande Raccordo Anulare, ma nelle sue immediate vicinanze, in una posizione baricentrica rispetto alla borgata Montespaccato ed ai più recenti insediamenti di Casalotti e La Massimina [All.09]. Perciò, se si escludono alcune attività commerciali lungo Via della Maglianella (che, invero, è caratterizzata dalla massiccia presenza di attività artigianali), la dotazione dei servizi essenziali di quartiere risulta estremamente carente, almeno nelle più immediate vicinanze dell'immobile in oggetto. Ciò rilevato in merito ad una più generale descrizione dell'intorno urbanistico, si ribadisce che l'appartamento in oggetto è situato in posizione di testata ad una costruzione "a schiera" di n.6 villini complessivi, così da risultare circoscritta su tre lati da una corte annessa (destinata a giardino), dotata di autonomo identificativo catastale. Tale porzione immobiliare abitativa si sviluppa su un unico livello di piano, fatta salva la presenza di una zona soppalcata, sostanzialmente corrispondente con l'angolo cottura ed il disimpegno. In particolare, l'abitazione risulta costituita da un ampio ambiente d'ingresso, che svolge la funzione di soggiorno/pranzo con attiguo angolo cottura e risulta direttamente comunicante anche con un corridoio, di disimpegno per la camera da letto ed il bagno; inoltre, a corredo del disimpegno anzidetto, è riscontrabile anche un piccolo armadio a muro, realizzato in aderenza alla parete perimetrale. Infine, sempre nel medesimo ambiente di soggiorno è riscontrabile una scala autoportante in ferro, per l'accesso al soppalco, attualmente attrezzato come zona studio. L'ampia zona giorno gode di un doppio affaccio (esposizione principale a nord-ovest e secondaria a nord-est), così come la camera da letto (esposizione principale a sud-est e secondaria a nord-est), mentre sul versante sud-ovest l'abitazione risulta contigua ad altra porzione dell'edificio. La copertura dei locali è del tipo a falda, con le gronde poste lungo le facciate principali, sicché all'interno si rilevano altezze variabili, tra un minimo di ml.2,90 ed un massimo di ml.3,85 al colmo; ovviamente, fa eccezione la zona soppalcata che, al piano terra, rileva un'altezza sfalsata, di ml.2,05 nell'angolo cottura e ml.2,25 nel disimpegno e tali da far risultare l'altezza media del soppalco pari a ml.1,60 circa. Nell'attuale configurazione planimetrica [All.11], l'appartamento con annessa area scoperta sviluppa una consistenza convenzionale lorda (parametrata secondo le specifiche destinazioni e tenuto conto della preesistenza urbanistica) di circa mq.69,00 ed una consistenza calpestabile (netta) di circa mq.57,50 interni e mq.202,00 esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 346, Part. 1345, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 346, Part. 1344, Sub. 510, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 140.008,50

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato
Tale bene consiste in un box auto "doppio", con accesso dallo stesso civico n.203 di Via della Maglianella, di cui si è già ampiamente dedotto con riferimento al bene n.1. Benché collocato catastalmente al piano seminterrato, il locale è impostato alla stessa quota delle prospicienti



abitazioni ed è attestato al terrapieno con una sola parete (quella di fondo), risultando accessibile per il tramite di due distinte saracinesche automatizzate, ognuna delle quali garantisce un franco libero di accesso pari a ml.3,00 circa. La copertura del locale è piana, sicché all'interno si rileva un'altezza costante di ml.2,30 circa. Nell'attuale configurazione planimetrica [All.11], il box in oggetto sviluppa una consistenza convenzionale (al lordo delle murature, quindi) di circa mq.41,30 ed una consistenza calpestabile (netta) di circa mq.35,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 346, Part. 1344, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, interno 3, piano Terra	69,14 mq	2.025,00 €/mq	€ 140.008,50	100,00%	€ 140.008,50
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via della Maglianella, 203, piano Seminterrato	41,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 41.300,00	100,00%	€ 41.300,00
				Valore di stima:	€ 181.308,50

Valore di stima: € 181.308,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4308,50	€
Rischio assunto per mancanza titolo edilizio su area vincolata	88500,00	€

Valore finale di stima: € 88.500,00

Gi immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo, sia in funzione di quanto acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e sia in rapporto a quanto rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di immobili in uno stato conservativo "normale" riporta, per il secondo semestre 2018 (ultimo dato disponibile), per la zona "suburbana E12 / Casalotti - Piazza Ormea", una forbice di valori unitari oscillanti tra un minimo ed un massimo [All.10], come segue:

- ville e villini: €/mq.1.650,00 - 2.400,00;
- box auto: €/mq.800,00 - 1.200,00;

Nella fattispecie, in funzione di quanto già riportato nella descrizione delle porzioni immobiliari e



dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene congruo riferirsi ai valori medi, nell'ambito delle forbici sopra indicate, in quanto più coerenti con le rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto, in rapporto alla "superficie convenzionale complessiva" come precedentemente individuata (mq.69,15 per l'appartamento con corte perimetrale e mq.41,30 per il box auto), lo scrivente ritiene che il più probabile "valore di stima" della piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto, in regime di libero mercato, andrebbe identificato, a corpo e non a misura, in €.181.300,00 circa.

NOTA 1: Regolarizzazione urbanistica.

Precisato quanto sopra, si è già rappresentata la necessità di definire la pratica di condono dell'appartamento (per il box valgono le medesime considerazioni) nonché di procedere alla regolarizzazione amministrativa della sua preesistenza, in funzione dello stesso progetto di condono che, in linea del tutto teorica (ovvero, estremamente remota), potrebbe essere ancora approvato.

In tale ipotesi, occorrerebbe comunque eseguire alcune opere edilizie di ripristino, onde conformare lo stato dei luoghi a quel progetto (ovvero, alla planimetria catastale "speculare", aggiornata successivamente) o ad una diversa ipotesi progettuale, comunque assentibile in funzione della normativa urbanistica.

In tal senso, premettendo che una più esatta quantificazione dei costi potrebbe effettuarsi solo previa istruttoria della pratica amministrativa presso il municipio competente, si ritiene che un prospetto di costi verosimile in tal senso debba ricomprendere almeno le seguenti voci:

- lavori edilizi, per la demolizione del soppalco e della scala di accesso: €.1.500,00 circa, iva compresa;
- lavori edilizi, per il ripristino delle porzioni alte di pareti: €.1.000,00 circa, iva compresa;
- diritti amministrativi municipali: €.500,00 circa (ipotesi di SCIA di ripristino);
- oneri professionali (onorari, contributo previdenziale e rimborso spese): €.1.308,50 (iva compresa).

Il prospetto di cui sopra non ricomprende le oblazioni e gli oneri concessori eventualmente ancora dovuti per la definizione della pratica poiché, stante quanto riportato nell'atto di acquisto del 06/10/2006, gli importi autodeterminati nell'istanza sarebbero stati interamente saldati nel maggio 2005, benché nel fascicolo visionato dal sottoscritto siano presenti le sole ricevute degli acconti versati il 10/12/2004.

Pertanto, tenuto conto del costo totale sopra prospettato (pari ad €.4.308,50 circa), nella remota ipotesi in cui la pratica di condono potesse definirsi positivamente, lo scrivente ritiene che il più probabile "valore finale di stima" del compendio in oggetto, in regime di "libero mercato", andrebbe identificato, a corpo e non a misura, in €.177.000,00 circa.

NOTA 2: quantificazione del deprezzamento totale.

Come già rappresentato nel paragrafo relativo alla "regolarità edilizia", entrambi gli immobili sono stati realizzati senza titolo su area sottoposta a tutela, tanto che per l'appartamento è stato già comunicato al proprietario un preavviso di rigetto della relativa istanza di condono, mentre per il box (benché non sia stato possibile visionare la DIA per l'accertamento di conformità) dovrebbero valere le medesime considerazioni e restrizioni.

Perciò, tenuto conto della carenza di legittimità delle preesistenze e delle procedure che potrebbero scaturirne in sede amministrativa (con esiti che, per ovvie ragioni, non possono essere prefigurati dallo scrivente), si ritiene che il valore di cui sopra (€.177.000,00) dovrebbe essere equitativamente dimezzato, così da identificare un "valore finale di stima" dell'intero compendio in €.88.500 circa.



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 02/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Mario Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - [All.01] - atto di compravendita del 06/10/2006, a rogito del notaio Luigi D'Alessandro di Roma (Rep. n.18458; Racc. n.11455);
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.02] - visura storica della porzione immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Fg.346, Part.1345, Sub.3 (appartamento piano terra, int.3) con relativa planimetria catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.03] - visura storica della porzione immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Fg.346, Part.1344, Sub.510 (corte perimetrale) ed elaborato planimetrico della Part.1344;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.04] - visura storica della porzione immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Fg.346, Part.1344, Sub.504 (box auto) con relativa planimetria catastale;
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - [All.05] - estratto del foglio di mappa n.346;
- ✓ N° 5 Altri allegati - [All.06] - documentazione relativa alla domanda di sanatoria ai sensi della L.326/03, giunta all'USCE del Comune di Roma in data 10/12/2004 al prot. n.187860 (istanza n.558189);
- ✓ N° 2 Altri allegati - [All.07] - riscontro del 28/02/2019 (prot. n. CS/21609) alla richiesta di accesso agli atti presentata presso il Municipio XIII in data 21/02/2019 (prot. n. CS/19047);
- ✓ N° 1 Altri allegati - [All.08] - verbale di accesso, redatto dall'avv. Alessandro Bianconi in data 17/12/2018;
- ✓ N° 3 Google maps - [All.09] - inquadramento territoriale (google maps) e stralci del PTPR e del PRG vigenti con relative legende;
- ✓ N° 1 Altri allegati - [All.10] - quotazioni immobiliari tratte dalla banca dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per la zona suburbana "E12 / Casalotti";
- ✓ N° 2 Altri allegati - [All.11] - rilievo metrico dello stato dei luoghi;
- ✓ N° 22 Foto - [All.12] - rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

