
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 734/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 14/10/2021, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email studiovignoli@libero.it, PEC vi.vignoli@pec.archrm.it, Tel. 3386577429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2021 accettava in via telematica l'incarico con giramento di rito.

PREMESSA

Oggetto di pignoramento è la quota pari ad 1/3 della piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piano Terra.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piano 1°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piano 1°-2°

Gli immobili in oggetto sono ubicati a sud/est della città in zona periferica oltre in Grande Raccordo Anulare e ricadono in una area compresa tra l'autostrada Roma/Napoli e la via Tuscolana (**Allegato n. 1**). La zona, urbanisticamente definita come agricola "Agro Romano" è costituita da costruzioni sorte abusivamente per esigenze abitative dei proprietari dei lotti esistenti e da terreni coltivati. Nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati, non vi sono attività pubbliche e/o commerciali private di rilievo. Il collegamento con il resto della città avviene mediante autobus di linea dove la fermata più vicina è a diverse centinaia di metri.

I beni sono parte di una palazzina realizzata su un lotto di terreno semi pianeggiante, di forma rettangolare, delimitato perimetralmente, della superficie catastale di mq. 3.650,00 e avente accesso da un cancello posto su vie Vigne di Passo Lombardo al civico 62.

La palazzina realizzata abusivamente intorno alla metà degli anni settanta e comprendente unicamente gli appartamenti in oggetto, si sviluppa su tre livelli fuori terra, dove ad ogni piano è ubicato un singolo appartamento privo di numero d'interno. I differenti piani sono collegati da una scala interna in muratura.

La costruzione che esternamente si presenta in scadente stato di manutenzione, ha una struttura in muratura portante (blocchetti di tufo), prospetti rifiniti ad intonaco non tinteggiato e copertura in parte piana ed in parte a tetto a due falde (**foto da 1 a 3**).

Sul terreno che circonda la costruzione, sono presenti alcune baracche in ferro, un piccolo manufatto in blocchetti di tufo ed una moltitudine di oggetti abbandonati (**foto da 4 a 7**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

Si evidenzia che sono state depositate:

L'istanza di vendita in data 21/09/2020

La relazione notarile a firma del dott. Notaio **** Omissis **** in data 07/10/2020

La nota di trascrizione del pignoramento in data 15/12/2020.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

Nonché, ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

La proprietà del terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato unitamente agli altri comproprietari con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** del 29/03/1994 rep. 207874, racc. n. 26943, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 16/04/1994 alla formalità 13487 (**Allegato n. 2**) mediante il quale veniva acquistato un terreno agricolo della superficie di mq. 3.650,00 distinto al fg. 1043



part. 27 (attuale 1910).

Da quanto riportato nella documentazione reperita e sulla base delle informazioni assunte dai comproprietari, risulterebbe che alla data della compravendita, sul terreno era già esistente il fabbricato in oggetto, ma essendo stato costruito abusivamente e non ancora oggetto di domanda/e in sanatoria, ed altresì non ancora denunciato in catasto, fu indicato nell'atto unicamente il terreno privo di edificazione, poiché in caso contrario sarebbe risultato nullo come da art. 40 della legge 47/85: << ...Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.....>>.

Successivamente alla compravendita, per il fabbricato sono state presentate ai sensi della legge 724/'94 (seconda legge sul condono edilizio), delle domande in sanatoria (di cui si riferirà in maniera più dettagliata in seguito).

Per consentire l'accettazione delle stesse, i comproprietari, in contrasto con quanto riportato nell'atto di compravendita, hanno dovuto indicare come data di ultimazione dei lavori abusivi l'anno 1974, data antecedente al termine ultimo consentito per l'esecuzione degli abusi (che la legge indica nel 31/12/1993).

In conclusione, qualora risultasse corretto l'atto di compravendita, l'intero fabbricato sarebbe ad oggi ancora **abusivo e non sanabile** visto che le opere non rientrerebbero tra quelle condonabili per la legge 724/'94 in quanto realizzate dopo il termine ultimo del 31/12/1993 e conseguentemente **le domande di condono presentate dovrebbero essere rigettate**.

Viceversa, qualora le domande di condono venissero accolte, l'atto di compravendita **sarebbe da considerarsi nullo** visto che il fabbricato non poteva essere trasferito ai sensi dell'art. 40 della legge 47/'85 in quanto **mancante di titolo urbanistico/edilizio**.

Considerato inoltre che il credito per cui si procede (atto di mutuo del 05/10/2006) è successivo all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/2003, gli abusi non possono comunque essere sanati dal futuro aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 della legge 47/'85.

PARTI COMUNI

Da quanto è stato possibile accertare e sulla base della documentazione catastale depositata, le parti comuni risulterebbero essere: il terreno circostante, un locale posto al piano terra e la scala di collegamento comune unicamente agli appartamenti posti ai piani 1° e 2°; così come riportato nell'Elaborato Planimetrico (**Allegato n. 3**) e nell'Elenco Subalterni (**Allegato n. 4**).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto è stato possibile accertare non risultano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1994 al 09/11/2021	nato a il proprietario per 1/3; nato a il 5 proprietario per 1/6; a nata a il proprietaria	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Franco Bartolomucci	29/03/1994	207874	26943
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/04/1994	24707	13487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	per 1/6; nato a il proprietario per 1/6; nata a il proprietaria per 1/6; Codice Fiscale/P.IVA:	Ufficio Registro di Roma Atti pubblici	15/04/1994	014575	1V
--	--	---	------------	--------	----

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020

Reg. gen. 89306 - Reg. part. 61730

Quota: 1/3

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del Comune di Roma, risulta che l'edificio, di cui sono parte gli immobili, ricade in base al Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, nel sistema Insediativo - Agro Romano - Aree agricole. La carta della Qualità non riporta alcuna prescrizione, così come "la Tavola della rete ecologica".

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007 esso ricade in:

Tav. "A": "Sistema del Paesaggio Agrario" - Paesaggio agrario di valore.

Tav. "B": "Beni Paesaggistici" Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlvo 42/04; Protezione delle aree d'interesse archeologico art. 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come accennato in precedenza, il fabbricato di cui sono parte gli immobili è stato costruito abusivamente e per esso, come indicato dall'Ufficio del Condonò Edilizio nell'email di risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente (**Allegato n. 5**), risultano depositate tre domande di concessione in sanatoria, presentate ai sensi della legge 724/'94 e precisamente:

- domanda prot. 72188 del 13/04/1995 presentata dalla sig.ra **** **Omissis** ****, riguardante l'appartamento al piano terra identificato con il subalterno 2;
- domanda prot. 72190 del 13/04/1995 presentata dal sig. **** **Omissis** ****, riguardante l'appartamento ai piani primo e secondo, identificato con il subalterno 4;
- domanda prot. 85926 del 06/06/1995 presentata dall'esecutato sig. **** **Omissis** ****, riguardante l'appartamento al piano primo, identificato con il subalterno 3;

Poiché a causa dell'attuale pandemia e della chiusura al pubblico dell'Ufficio del Condonò Edilizio di Roma non è stato possibile prendere di persona visione completa delle domande in sanatoria in questione, nonché di tutti i documenti ad esse allegati, quanto di seguito riportato, deriva dalla documentazione fornita in via informatica dall'Ufficio Condonò su espresse richieste da parte dello scrivente per gli immobili in oggetto.

In considerazione delle motivazioni esposte nel paragrafo "Titolarità" e tenuto conto della esigua documentazione reperita, non si è in grado di poter affermare che alle domande di condono a suo tempo presentate possano far seguito relative concessioni edilizie in sanatoria.

Nel proseguo della consulenza, per ogni immobile verranno fornite tutta la documentazione e le informazioni reperite.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non essendo le unità immobiliari costituite in condominio non vi è un regolamento e conseguentemente per il disciplinamento delle parti comuni si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal Codice Civile.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA VIGNE DI PASSO LOMBARDO N. 62, PIANO TERRA

DESCRIZIONE

L'appartamento situato al piano terra, ha accesso diretto dal portico esterno. Esso è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un corridoio/disimpegno, tre camere da letto delle quali la padronale ha il bagno interno, un altro bagno, un portico ed un ripostiglio/lavanderia; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 6**). Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto anche un vano (ex ripostiglio) in precedenza accessibile da una delle due stanze, del quale la porta d'ingresso è stata "murata" rendendolo intercluso ed inutilizzabile. L'appartamento che si trova in buono stato di manutenzione, si presenta con: pavimenti in gres porcellanato da cm. 50x50 in tutte le stanze ad eccezione di una delle camere da letto dove è da cm. 30x30 circa; pareti rifinite a tinta; soffitti in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso completi di cornici e luci ad incasso; pavimenti e rivestimenti dei bagni in maioliche di ceramica di vario formato e colore e/o in tessere; infissi esterni in legno naturale, completi di vetri camera, persiane in ferro e/o inferriate, porte interne tamburate in legno. Il portico ha il pavimento in monocottura finto cotto da cm. 30x30 e pareti e soffitto a tinta.

Gli impianti presenti tutti posti sotto traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a produzione di acqua calda sanitaria posta nel ripostiglio. Nel soggiorno è presente uno split per aria condizionata con l'unità esterna posta sulla facciata. L'altezza interna è di mt. 2,75 circa, lo spessore delle murature esterne di cm. 40 circa, mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa (**foto da 8 a 19**).

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in loco e da quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, l'appartamento confina con: distacco via Vigne di Passo Lombardo, distacco proprietà fg. 1043 particella 624, distacco proprietà fg. 1043 particella 26, vano comune, vano scala, distacco proprietà fg. 1043 particella 21, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,75 mq	112,40 mq	1,00	112,40 mq	2,75 m	terra
Portico	25,00 mq	28,90 mq	0,33	9,54 mq	2,75 m	terra
Ripostiglio	3,30 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				122,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,94 mq		

Si evidenzia che nella superficie netta non è stato conteggiato il vano intercluso che invece è stato considerato nella superficie lorda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1043	1910	2	6	A7	4	6,5 vani	130 mq. escluse aree scoperte 123 mq	973,52 €	Terra	

La planimetria catastale (**Allegato n. 7**) è conforme allo stato dei luoghi salvo la mancata rappresentazione di una parete/divisorio presente in prossimità della porta d'ingresso.



L'estratto di mappa (**Allegato n. 8**) conferma la corrispondenza della particella attribuita al fabbricato nella visura.

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 9**) l'immobile risulta intestato a tutti i comproprietari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso dello 06/12/2021 (**Allegato n. 10**), redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, l'appartamento in oggetto è occupato dalla sig.ra (comproprietaria) unitamente ai suoi figli: **** **Omissis** ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 12/01/2022 (**Allegato n. 11**) e riguardante la domanda di condono prot. 72188 del 13/04/1995 presentata dalla sig.ra **** **Omissis** ****, l'Ufficio del Condono Edilizio ha fornito la seguente documentazione (**Allegato n. 12**):

- Domanda di condono;
- Relazione tecnica a firma del geometra **** **Omissis** ****;
- N. 2 bollettini di conto corrente postale dell'importo complessivo di lire 4.069.000 riguardanti il pagamento di parte dell'oblazione autodeterminata in lire 4.336.000.

Nella domanda di condono, come superficie da condonare vengono indicati mq. 141,70 mentre nella relazione tecnica allegata, la superficie riportata risulta essere inferiore e di mq. 120,94 di cui abitabile mq. 85,87 e non residenziale mq. 58,46, corrispondente a mq. 35,07 di quella ragguagliata allo 0,60%.

Dalle misurazioni eseguite le differenti superfici indicate nei documenti, risultano essere superiori a quelle riscontrate e pari a mq. 111,73 di cui 94,75 (abitabile) e mq. 28,30 (non residenziale) pari a mq. 16,98 ragguagliata allo 0,60%.

In assenza di altre indicazioni non è possibile indicare quali altre superfici siano state incluse nella domanda. Si può presumere che possano riferirsi anche al locale deposito posto al piano terra identificato con il sub. 1 ed al vano scale sub 5.

Per quanto sopra, ai fini della definizione della pratica, salvo diversa disposizione dell'Ufficio Condono risulterebbero da pagare:

- saldo oblazione autodeterminata €. 150,00 circa
- oneri concessori €. 14.300,00 circa
- interessi di legge
- diritti di istruttoria

Il costo complessivo presunto, comprensivo delle spese tecniche, può essere quantificato forfettariamente in €. 20.000,00 circa. Detto importo sarà detratto in sede di stima dal valore finale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA VIGNE DI PASSO LOMBARDO N. 62, PIANO 1°

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al piano primo ed ha accesso dal vano scale comune. Esso è composto da soggiorno, corridoio, pranzo, cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno, w.c., veranda ed un "balcone" che lo circonda per tre lati; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 13**). L'unità immobiliare si trova in cattivo stato di manutenzione, evidenziando sia il mancato completamento delle opere - vedasi il balcone privo di ringhiera e di pavimentazione - sia l'assenza di lavori di ammodernamento e di manutenzione sin dalla data della costruzione. L'appartamento si presenta con: pavimenti in monocottura di varia grandezza e colore; pareti e soffitti a tinta; pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in maioliche di ceramica; infissi esterni in legno con persiane sempre in legno, porte interne tamburate in verniciate. Come già accennato, il balcone, che circonda l'appartamento è accessibile dalla cucina e dalla sala pranzo, si trova ancora allo stato grezzo cioè privo di impermeabilizzazione, di pavimentazione e di ringhiera. Gli impianti presenti tutti posti sotto traccia sono: elettrico, citofonico e t.v. L'appartamento è privo di acqua potabile e l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo interno alla



proprietà, non vi è fornitura di gas e manca l'impianto di riscaldamento. Da quanto è stato riferito l'appartamento (a differenza degli altri due immobili) non risulterebbe allacciato alla fogna comunale. L'altezza interna è di mt. 2,95 circa, lo spessore delle murature esterne di cm. 40 circa, mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa **(foto da 20 a 31)**.

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in loco e da quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, l'appartamento confina con: distacco via Vigne di Passo Lombardo, distacco proprietà fg. 1043 particella 624, distacco proprietà fg. 1043 particella 26, vano scala, appartamento sub. 4, distacco proprietà fg. 1043 particella 21, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	114,95 mq	128,20 mq	1,00	128,20 mq	2,95 m	1°
balconi	58,55 mq	58,55 mq	0,25	14,64 mq	0,00 m	1°
veranda	28,65 mq	33,25 mq	0,33	11,64 mq	2,65 m	1°
Totale superficie convenzionale:				154,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,48 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1043	1910	3	6	A7	4	7,5 vani	150 mq. escluse aree scoperte 137 mq	1123,29 €	1°	

La planimetria catastale **(Allegato n. 14)** è conforme dallo stato dei luoghi.

Come riportato nella visura storica **(Allegato n. 15)** l'immobile risulta intestato all'esecutato unitamente agli altri comproprietari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso dello 06/12/2021 **(Allegato n. 10)**, redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, l'appartamento in oggetto è occupato dall'esecutato unitamente ai propri genitori.

REGOLARITÀ EDILIZIA

• A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 12/01/2022 **(Allegato n. 16)** e riguardante la domanda di condono prot. 85926 del 06/06/1995 presentata dall'esecutato sig. **** **Omissis** ****, l'Ufficio del Condonò Edilizio ha fornito la seguente documentazione **(Allegato n. 17)**:

- Domanda di condono;
- Determinazione Dirigenziale di rigetto.

Come meglio indicato nella Determinazione Dirigenziale n. 42 del 27/01/2006, essendo la domanda presentata oltre i termini consentiti - 31 marzo 1995 - la stessa è stata rigettata.

Pertanto l'appartamento è da ritenersi abusivo e non sanabile.

Nell'ipotesi in cui alle altre due unità immobiliari costituenti l'edificio dovessero essere rilasciate le concessioni in sanatoria, non potendo eseguire una demolizione parziale limitata al solo appartamento in oggetto, esso dovrebbe essere acquisito al patrimonio comunale.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA VIGNE DI PASSO LOMBARDO
N. 62, PIANI 1°-2°**

DESCRIZIONE

L'appartamento in esame è ubicato al piano secondo ma con la porta d'ingresso posta sul pianerottolo d'arrivo al piano primo, dalla quale, mediante un piccolo ingresso e una scala in muratura interna si raggiunge l'abitazione che si sviluppa interamente al piano superiore.

L'unità immobiliare oltre a quanto già descritto si compone di: un ampio soggiorno, una cucina abitabile con camino, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un terrazzo ed un balcone; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 18**).

L'immobile che si trova in buono stato di manutenzione si presenta con: pavimenti in cotto da cm. 30x30 nell'ingresso, nel soggiorno e nella cucina, in parquet nelle camere da letto, in monocottura nei bagni ed in gres nel terrazzo e nel balcone; rivestimenti dei bagni e della zona cottura della cucina in maioliche di ceramica e/o in tessere vetrose, pareti delle stanze rivestite con carta da parati e/o rifinite a tinta, soffitti a tinta ornati di gusci e/o cornici; infissi esterni in legno completi di vetri camera e persiane in pvc; porte interne in legno naturale.

Gli impianti presenti tutti posti sotto traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a produzione di acqua calda sanitaria posta in nicchia sul terrazzo. Poiché i soffitti degli ambienti seguono l'andamento delle falde del tetto, l'altezza interna varia da un minimo di mt. 2,30 circa ad un massimo di mt. 3,35 circa, lo spessore delle murature esterne di cm. 40 circa, mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa (**foto da 32 a 48**).

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in loco e da quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, l'appartamento nel suo insieme confina con: distacco via Vigne di Passo Lombardo, distacco proprietà fg. 1043 particella 624, distacco proprietà fg. 1043 particella 26, vano scala, appartamento sub. 3, distacco proprietà fg. 1043 particella 21, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	2,10 mq	2,50 mq	1,00	2,50 mq	2,95 m	1°
abitazione	103,35 mq	122,20 mq	1,00	122,20 mq	3,00 m	2°
balcone	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	2°
terrazza	61,70 mq	61,70 mq	0,15	9,26 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				135,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,36 mq		

Nel calcolo della superficie netta non è stata inclusa la scala interna di collegamento tra i due piani mentre è stata considerata in quella lorda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1043	1910	4	6	A7	4	7 vani	149 mq. escluse scoperte 137 mq	1048,41 €	1°-2°	

La planimetria catastale (**Allegato n. 19**) è conforme dallo stato dei luoghi.

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 20**) l'immobile risulta intestato all'esecutato unitamente agli altri comproprietari.



STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso dello 06/12/2021 (**Allegato n. 10**), redatto dal custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, l'appartamento in oggetto è occupato dai sig.ri **** **Omissis** **** (comproprietari) unitamente alla loro figlia **** **Omissis** ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

• A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 12/01/2022 (**Allegato n. 21**) e riguardante la domanda di condono prot. 72190 del 13/04/1995 presentata dal sig. **** **Omissis** ****, l'Ufficio del Condonò Edilizio ha fornito la seguente documentazione (**Allegato n. 22**):

- Domanda di condono;
- Relazione tecnica a firma del geometra ;
- N. 13 bollettini di conto corrente postale di cui:
 - N. 2 pagamento oblazione pari ad €. 1.601,06
 - N. 6 pagamento oneri concessori pari ad €. 17.672,88
 - N. 5 pagamento interessi oneri concessori pari ad €. 534,02
- Reversale di €. 12,51

Nella domanda di condono, come superficie da condonare vengono indicati mq. 126,00 mentre nella relazione tecnica allegata, la superficie riportata risulta essere superiore cioè di mq. 126,20 di cui abitabile mq. 105,76 e non residenziale mq. 34,08, corrispondente a mq. 20,88 di quella ragguagliata allo 0,60%.

Dalle misurazioni eseguite mentre la superficie abitabile è in linea con quella indicata nella domanda, la superficie non residenziale (terrazza e balcone) risulta superiore, essendo di mq. 67,30 contro mq. 34,08 indicati nella relazione tecnica.

Per quanto sopra, ai fini della definizione della pratica, salvo diversa disposizione dell'Ufficio Condonò risulterebbero da pagare:

- saldo oblazione autodeterminata €. 390,00 circa
- oneri concessori €. 3.600,00 circa
- ulteriori interessi di legge
- diritti di istruttoria

Il costo complessivo presunto, comprensivo delle spese tecniche può essere quantificato forfettariamente in €. 6.500,00 circa. Detto importo sarà detratto in sede di stima dal valore finale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione di tutte le problematiche di natura giuridica ed urbanistico/edilizia sopra esposte, si è ritenuto procedere alla stima dei beni secondo due diverse ipotesi, fornendo così alla procedura maggiori elementi utili alla scelta dei beni da dover porre in vendita.

La prima ipotesi, non tiene conto della natura del bene compravenduto (terreno agricolo) riportato nell'atto di provenienza, stimando così separatamente gli immobili in base alla loro situazione urbanistico/edilizia attuale (domande di condono).

La seconda ipotesi, tiene conto invece della natura del bene compravenduto (terreno agricolo) riportato nell'atto di provenienza, stimando unicamente il terreno con il sovrastante intero fabbricato abusivo non sanabile.

Per entrambe le ipotesi, si riporterà inoltre, il valore della quota di proprietà pignorata, pari ad 1/3.

PRIMA IPOTESI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piano Terra

L'appartamento situato al piano terra, ha accesso diretto dal portico esterno. Esso è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un corridoio/disimpegno, tre camere da letto delle quali la padronale ha il bagno interno, un altro bagno, un portico ed un ripostiglio/lavanderia. Fa parte dell'unità immobiliare in



oggetto anche un vano (ex ripostiglio) in precedenza accessibile da una delle due stanze, del quale la porta d'ingresso è stata "murata" rendendolo intercluso ed inutilizzabile. L'appartamento che si trova in buono stato di manutenzione, si presenta con: pavimenti in gres porcellanato da cm. 50x50 in tutte le stanze ad eccezione di una delle camere da letto dove è da cm. 30x30 circa; pareti rifinite a tinta; soffitti in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso completi di cornici e luci ad incasso; pavimenti e rivestimenti dei bagni in maioliche di ceramica di vario formato e colore e/o in tesserine; infissi esterni in legno naturale, completi di vetri camera, persiane in ferro e/o inferriate, porte interne tamburate in legno. Il portico ha il pavimento in monocottura finto cotto da cm. 30x30 e pareti e soffitto a tinta.

Gli impianti presenti tutti posti sotto traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a produzione di acqua calda sanitaria posta nel ripostiglio. Nel soggiorno è presente uno split per aria condizionata con l'unità esterna posta sulla facciata. L'altezza interna è di mt. 2,75 circa, lo spessore delle murature esterne di cm. 40 circa, mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 1910, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

Per la definizione del più probabile valore di mercato del bene all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 3,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, livello di piano, stato manutentivo dell'appartamento e dell'intera palazzina, e delle relative pertinenze, si può attribuire ad esso un valore di €. 1.200,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 122,94 determina un valore complessivo di €. 147.528,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 550,00 si ha un reddito annuo di €. 6.600,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 1.782,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 4.818,00 che, capitalizzato al 3,00%, determina un valore complessivo di €. 160.600,00. Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 154.064,50 che detratto della somma di €. 20.000,00 circa, necessaria per la definizione della sanatoria edilizia determina un importo arrotondato di €. 134.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piano Terra	122,94 mq		€ 134.000,00		€ 134.000,00
Valore di stima:					€ 134.000,00

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piano 1°

L'appartamento è situato al piano primo ed ha accesso dal vano scale comune. Esso è composto da soggiorno, corridoio, pranzo, cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno, w.c. veranda ed un "balcone" che lo circonda per tre lati; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi. L'unità immobiliare si trova in cattivo stato di manutenzione, evidenziando sia il mancato completamento delle opere - vedasi il balcone privo di ringhiera e di pavimentazione - sia l'assenza di lavori di ammodernamento e di manutenzione sin dalla data della costruzione. L'appartamento si presenta con: pavimenti in monocottura di varia grandezza e colore; pareti e soffitti a tinta; pavimenti e rivestimenti del



bagno e della cucina in maioliche di ceramica; infissi esterni in legno con persiane sempre in legno, porte interne tamburate in verniciate. Come già accennato, il balcone, che circonda l'appartamento è accessibile dalla cucina e dalla sala pranzo, si trova ancora allo stato grezzo cioè privo di impermeabilizzazione, di pavimentazione e di ringhiera. Gli impianti presenti tutti posti sotto traccia sono: elettrico, citofonico e t.v. L'appartamento è privo di acqua potabile e l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo interno alla proprietà, non vi è fornitura di gas e manca l'impianto di riscaldamento. Da quanto è stato riferito l'appartamento (a differenza degli altri due immobili) non risulterebbe allacciato alla fogna comunale. L'altezza interna è di mt. 2,95 circa, lo spessore delle murature esterne di cm. 40 circa, mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 1910, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7.

Poiché, come in precedenza descritto, l'appartamento risulta abusivo e non sanabile e pertanto non commerciabile, si è proceduto alla sua valutazione comparata ad un valore d'uso (o di utilizzo) dell'appartamento. Gli elementi mediante i quali si è raggiunta detta valutazione sono:

- Consistenza dell'immobile, quantificata in mq. 154,48 di superficie ragguagliata
- Costo della locazione, che in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, del suo scadente stato manutentivo, della mancanza di acqua potabile, di fornitura gas, nonché dell'impianto di riscaldamento e di allaccio in fogna, un canone di locazione mensile può essere stimato in €. 2,50/mq mese.
- Tempo di utilizzo, considerato in anni 10 (120 mesi). Lo spazio temporale indicato è puramente ipotetico in quanto non vi sono elementi che possano fornire una data certa sull'acquisizione dell'appartamento al Patrimonio Comunale.

Sviluppando i dati sopra indicati si ottiene quanto segue:

mq. 154,48 x €. 2,50 = €. 386,00

€. 386,00 x 120 = €. 46.320,00

Pertanto il valore dell'immobile può essere quantificato in cifra tonda pari a €. 46.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piani 1°	154,48 mq		€ 46.000,00		€ 46.000,00
				Valore di stima:	€ 46.000,00

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piani 1° - 2°

L'appartamento è ubicato al piano secondo ma con la porta d'ingresso posta sul pianerottolo d'arrivo al piano primo, dalla quale, mediante un piccolo ingresso e una scala in muratura interna si raggiunge l'abitazione che si sviluppa interamente al piano superiore.

L'unità immobiliare oltre a quanto già descritto si compone di: un ampio soggiorno, una cucina abitabile con camino, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un terrazzo ed un balcone; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi.

L'immobile che si trova in buono stato di manutenzione si presenta con: pavimenti in cotto da cm. 30x30 nell'ingresso, nel soggiorno e nella cucina, in parquet nelle camere da letto, in monocottura nei bagni ed in gres nel terrazzo e nel balcone; rivestimenti dei bagni e della zona cottura della cucina in maioliche di ceramica e/o in tessere vetrose, pareti delle stanze rivestite con carta da parati e/o rifinite a tinta, soffitti a tinta ornati di gusci e/o cornici; infissi esterni in legno completi di vetri camera e persiane in pvc; porte interne in legno naturale.

Gli impianti presenti tutti posti sotto traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a produzione di acqua calda sanitaria posta in nicchia sul terrazzo. Poiché i soffitti degli ambienti seguono l'andamento delle falde del tetto, l'altezza interna varia da un minimo di mt. 2,30 circa ad un massimo di mt. 3,35 circa, lo spessore delle murature esterne di cm. 40 circa, mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 1910, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7

Per la definizione del più probabile valore di mercato del bene all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si



articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 3,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, livello di piano, stato manutentivo dell'appartamento e dell'intera palazzina, e delle relative pertinenze, si può attribuire ad esso un valore di €. 1.300,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 135,36 determina un valore complessivo di €. 175.968,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 550,00 si ha un reddito annuo di €. 6.600,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 1.782,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 4.818,00 che, capitalizzato al 3,00%, determina un valore complessivo di €. 160.600,00. Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 168.284,00 che detratto della somma di €. 6.500,00 circa, necessaria per la definizione della sanatoria edilizia determina un importo arrotondato di €. 161.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62, piani 1° - 2°	135,36 mq		€ 161.000,00		€ 161.000,00
				Valore di stima:	€ 161.000,00

Pertanto, il valore della quota pignorata pari a 1/3 dell'intero è di €. 113.666,00, detraendo da detto importo la percentuale del 15%, in ragione, delle problematiche sopra esposte, delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto che trattasi di una quota parte dell'intero, si ottiene un importo arrotondato di €. 96.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, della quota pignorata nella presente ipotesi.

SECONDA IPOTESI

Terreno agricolo ubicato a Roma (RM) - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62

Per la valutazione del terreno in base alla seconda ipotesi, ricadendo lo stesso in zona "agricola" e non identificabile, sono stati presi in riferimento i seguenti elementi:

- Superficie del terreno, è stata presa in considerazione la superficie catastale riportata nella visura storica (*Allegato n. 23*) pari a mq. 3.650,00.
- Valore di mercato unitario a mq., per la determinazione del valore unitario ci si è riferiti alle offerte immobiliari di terreni agricoli nella zona e non solo, constatando che un prezzo medio di mercato può essere quantificato in €. 10,00/mq.
- Volumetria del fabbricato, la volumetria del fabbricato è stata determinata sulla base delle misurazioni eseguite e da quanto riportato nelle domande di condono degli appartamenti, quantificata complessivamente in mc. 1.500,00.
- Costo della demolizione, per quanto concerne il costo della demolizione a metro cubo, vuoto per pieno, è stato preso a riferimento il prezziario della Regione Lazio (anno 2012 voce A3.01.1.b) il cui prezzo è di €. 14,46/mc.



- Spese aggiuntive, devono inoltre aggiungersi al costo della demolizione, le spese riguardanti la discarica dei materiali di risulta; le spese tecniche per la presentazione della pratica comunale di demolizione, la Direzione Lavori e il Piano della Sicurezza, oltre sanzioni e diritti comunali. Il tutto per un costo complessivo quantificabile in €. 7.000,00 circa.

Sviluppando i dati sopra indicati si ottiene quanto segue:

Prezzo del terreno: mq. 3.650,00 x €. 10,00 = €. 36.500,00

Costo demolizione: mc. 1.500,00 x €. 14,46 = €. 21.690,00 + €. 7.000,00 = €. 28.690,00

Il valore del terreno comprensivo del fabbricato sovrastante da demolire è pari a €. 8.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno agricolo Roma - Via Vigne di Passo Lombardo n. 62	3.650,00 mq		€ 8.000,00		€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 8.000,00

Pertanto, il valore della quota pignorata pari a 1/3 dell'intero è di €. 2.666,00, detraendo da detto importo la percentuale del 15%, in ragione, delle problematiche sopra esposte, delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto che trattasi di una quota parte dell'intero, si ottiene un importo arrotondato di €. 2.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, della quota pignorata nella presente ipotesi.

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 21/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vignoli Vittorio

