

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulfaro Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 1244/2013 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1244/2013 del R.G.E.....	29

<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29

## INCARICO

---

---

All'udienza del 11/11/2014, il sottoscritto Arch. Fulfaro Enrico, con studio in Via Camillo Peano, 22 - 00139 - Roma (RM), email arch.fulfaro@gmail.com, PEC e.fulfaro@pec.archrm.it, Tel. 063 97 22 513, Fax 063 97 22 513, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano 1-2

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un Laboratorio artigianale sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 2; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13) oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria. .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il giorno 4.03.2015 veniva effettuato un sopralluogo alla presenza del Custode Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato, e raggiunti successivamente dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; veniva eseguita documentazione fotografica (ALL. 4). Successivamente in data 13.05.2015 riprendevano le operazioni peritali alla presenza del Custode Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; veniva eseguito un rilievo del villino (ALL. 5). (Verbale di sopralluogo ALL. 1)

Per tale fabbricato è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria. A seguito di indagini presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma, il CTU ha potuto constatare che la pratica di condono presentata e in attesa di essere lavorata, intende legittimare una consistenza pari a 293 mq.

Inoltre dal confronto tra il certificato notarile a firma del Notaio Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le visure storiche, e le ricerche effettuate tramite portale SISTER dell'Agenzia del Territorio e presso gli uffici del Catasto, è emersa una incongruità sulla consistenza del terreno, cosa che ha evidenziato inoltre errori nel catasto terreni, come di seguito esposto meglio.

Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* creditrice precedente si è fatta carico dell'accatastamento dell'immobile pignorato, incaricando il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 24.5.2018, la pratica di accatastamento è stata positivamente ultimata dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'immobile pignorato è ora identificato nel catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 889, part. 7276, sub 2, 3 e 4. (ALL. 13, ALL. 14, ALL. 15)). In data 16.01.2019 il Giudice Dott.ssa Ferramosca disponeva che il CTU completi la perizia, tenuto conto delle variazioni catastali. Il sottoscritto procedeva a fare richiesta di documentazione presso l'Ufficio Condono circa la pratica pro. n. 143505 del 3/07/1986 (ALL. 11, ALL. 12)).

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile con destinazione laboratorio artigianale, insiste su un terreno di circa 2500 mq indicato nell'estratto di mappa foglio 889 dalla particella n. 7276 (ALL. 13); detto terreno confina con le seguenti particelle: a Nord con la 7263 e 7265, ad Est con la 1599, a Sud con la 1458 e ad Ovest con la 958 e 939. Il laboratorio artigianale confina su tre lati con il giardino e su uno con la scala comune.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Attività industriale e artigianale	255,05 mq	306,06 mq	0,70	214,24 mq	3,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>214,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>30,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>278,51 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nella XXIII<sup>a</sup> zona di Roma nell'Agro Romano, Castel di Leva, nell'area sud della città tra la via Laurentina, il G.R.A. e la via Appia (VIII e IX Municipio).

Il fabbricato costruito nella fine degli anni '70 e ultimato nel 1981 è costituito da due piani fuori terra, destinati: il piano terra a laboratorio artigianale, ma all'atto del sopralluogo utilizzato a civile abitazione e magazzino, il piano primo a civile abitazione, accessibile sia dal vano scala interno, sia dalla scala esterna al fabbricato. Ha struttura portante in cemento armato, con rivestimento in intonaco tinteggiato; lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre. All'immobile, edificato su un terreno di circa 2.500 mq, si accede da una strada interpodereale.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava composto da:

- piano terra: magazzino, disimpegno, camera, soggiorno/cucina e bagno;
- piano primo: ingresso, salone, tre camere, pranzo/cucina, disimpegno, tre bagni, terrazzo e tre balconi;
- piano copertura: lastrico solare.

Il tutto riportato graficamente nell'ALL. 5, e documentato fotograficamente nell'ALL. 4.

Rispetto alle planimetrie presentate all'ufficio condono (ALL. 7 e 11), i due piani risultano parzialmente difformi.

Il Sub. 2 oggetto di stima pur essendo oggetto di domanda di condono per attività Industriale e Artigianale, ed essendo stato accatastato con la categoria C3, è parzialmente utilizzato come abitazione. Pertanto ai fine della stima verrà considerato un coefficiente pari a 0,70 in quanto non residenziale.

L'immobile è circondato da un ampio giardino e una zona carrabile lastricata in porfido (catastalmente è distinto con il SUB 1 (bene comune non censibile annesso ai SUB 2-3-4); ai fini della consistenza viene considerato una incidenza condominiale pari al 30%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 07/08/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 889, Part. 279 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4,7010 Reddito dominicale € 35.325,00 Reddito agrario € 15.781,00
Dal 07/02/1980 al 12/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 889, Part. 1444 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0,3305 Reddito dominicale € 24,84 Reddito agrario € 11,09
Dal 12/01/2015 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1 Categoria CO
Dal 12/01/2015 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 889, Part. 7276, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 242 Superficie catastale 285 mq Rendita € 899,37 Piano T

Si segnala una ulteriore incongruenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella visura in merito alla consistenza del terreno.

Circa la particella 1053 si rimanda a quanto indicato precedentemente.

Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* creditrice precedente si è fatta carico dell'accatastamento dell'immobile pignorato, incaricando il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 24.5.2018, la pratica di accatastamento è stata positivamente ultimata dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto la particella 1444al foglio 889 è stata soppressa e inserito la part. 7276 al catasto urbano (ALL. 13, ALL. 14)). Il piano terra con destinazione laboratorio artigianale è stato accatastato con il SUB 2.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	7276	2	6	C3	11	242	285 mq	899,87 €	T	
	889	7276	1		CO						BENE COMUNE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
889	1444				Seminativo	4	3305 mq	24,84 €	11,09 €	SOPPRESSA

### Corrispondenza catastale

Si ribadisce che la particella 1053 indica nel catasto fabbricati un altro terreno e un'altra proprietà non oggetto del presente pignoramento, come indicato nell'ALL. 10.

Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* creditrice precedente si è fatta carico dell'accatastamento dell'immobile pignorato, incaricando il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 24.5.2018, la pratica di accatastamento è stata positivamente ultimata dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto la particella 1444 al foglio 889 è stata soppressa e inserito la part. 7276 al catasto urbano (ALL. 13, ALL. 14, ALL. 15)). Il piano terra con destinazione laboratorio artigianale è stato accatastato con il SUB 2.

Il Sub 1 rimane indiviso in quanto BENE COMUNE NON CENSIBILE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla Nota di Trascrizione in atti, lungo il confine con la particella 1599-1050-1047, esiste una servitù di passaggio larga 4 ml, sulla quale è consentito il transito con qualsiasi mezzo, pedonale e carrabile, come pure per qualsiasi servizio sia pubblico sia privato (linee elettriche, tubazioni d'acqua, fognature, gas, ecc.).

Le particelle indicate risultano nell'estratto di mappa ALL.7 depositato nell'ufficio condono, che attualmente corrispondono alle particelle 1599-1486-345.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in generale si presenta in mediocri condizioni; un cancello in ferro consente l'accesso ad un'ampia zona parzialmente lastricata a porfido. Al piano terra vi è un grande magazzino a cui si accede da due porte scorrevoli in ferro, ha pavimentazione in lastre di granito pareti tinteggiate e controsoffitto in cartongesso. Dal disimpegno della scala comune si accede a una zona utilizzata impropriamente a residenza: soggiorno con cucina, bagno e camera. Le finiture sono le seguenti: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rifinite con tinteggiatura e ceramica; le porte sono in legno; gli infissi e persiane sono in alluminio. L'altezza interna all'intradosso del solaio è variabile di m 3,05 - 3,15 al piano terra. Sono visibili tracce di infiltrazioni, fessurazioni lungo le pareti, distacchi di piastrelle nei bagni come ampiamente documentate nell'All. 4.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Il lastrico solare presenta la guaina a vista.

Esternamente le facciate sono in intonaco tinteggiato, con una pavimentazione in piastrelle il giardino ha numerose piante ad alto fusto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i magazzini al piano terra sono utilizzati a servizio dell'attività commerciale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1977 al 19/01/1977	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1980 al 12/01/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Ruffolo	07/02/1980	348370	12020
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che nell'elenco atti è stata riportata esclusivamente la particella 1444.

Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita entrambe le particelle che costituiscono il terreno, derivano dagli stessi proprietari, i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai quali era pervenuto con atto di transazione a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coadiutore del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/01/1977, in consistenza maggiore dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dante causa del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che a sua volta con il citato atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le vendette all'odierno venditore.

Se ne deduce che le ditte che si sono avvicendate nella particella 1053, così come riportato nella visura storica, sono meri errori, come anche la presenza nel Catasto Fabbricati di un'altra particella 1053, al foglio 889, con altre coordinate, subalterni, ecc. e pertanto non sono state riportate nell'elenco atti al fine di non creare ulteriori confusioni. (ALL.TI 2 e 10).

L'immobile pignorato è stato oggetto di domanda di condono. L'accatastamento al Catasto Urbano è successivo al pignoramento è stato eseguito dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* creditore precedente e comproprietaria.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/11/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- Ipoteca Legale** derivante da ...  
 Iscritto a Roma il 17/10/2005  
 Reg. gen. 42422 - Reg. part. 101441  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 6.530,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Somma di cui alla sig.ra ompete la metà, ossia € 3.265,00, sul terreno part. 1444 di mq 1800.
- Ipoteca Legale** derivante da ...  
 Iscritto a Roma il 19/02/2007  
 Reg. gen. 6730 - Reg. part. 815746  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 25.042,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Somma di cui alla sig.ra compete la metà, ossia € 12.251,00, sul terreno part. 1444 di mq 1800.

## Trascrizioni

- **Sequestro Conservativo**  
Trascritto a Roma il 17/02/2004  
Reg. gen. 9491 - Reg. part. 28220  
Quota: 1/2  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 04/05/2005  
Reg. gen. 33603 - Reg. part. 4368  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 16/07/2013  
Reg. gen. 53263 - Reg. part. 30898  
Quota: 1/2  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nessuna ulteriore documentazione ipocatastale è stata depositata dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 2013 ad oggi.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le prescrizioni del PRG approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema Insediativo Città da Ristrutturare, tessuti di individuazione dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.49 "Castel di Leva" nel territorio dell'ex XII Municipio, ora IX Municipio.

L'area sulla quale insiste il fabbricato, per il PTPR ricade: Tav. A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, P.T.P. 15/3 Cecchignola Vallerano, con Proposta Comunale art. 23 n. 058091\_P539 accolta; Tav. B – Beni Paesaggistici, nelle Aree Archeologiche di Rispetto di Roma PTPR art. 41.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 03/07/1986 è stata presentata domanda di Condonò prot. 86/143504/0 (ALL. 8), per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia. La domanda riguarda il piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, a destinazione d'uso mista industriale/artigianale con presenza di abitazioni per tale attività, per una superficie di 293,00 mq ed un volume di 1.050,00 mc.

In data 2/07/2003 l'USCE ha inoltrato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. n. 2003/85749, una lettera con i passi necessari a riaprire la lavorazione della pratica di condono e rilascio della concessione in sanatoria (ALL. 9), che in dettaglio sono:

## PAGAMENTI

- OBLAZIONE (ai sensi dell'art. 34 della L. 47/85):

AUTODETERMINAZIONE, che venne calcolata di € 1.797,79, risulta pagata solo la prima rata di € 599,09. Sono ancora da pagare € 1.198,70 al netto degli interessi. Se pagata dopo il 25/04/1994 ed entro il 31/03/1996 la cifra da pagare dovrà essere triplicata. In caso non si potesse dimostrare l'avvenuto pagamento entro le due date sopra indicate, tale cifra dovrà essere maggiorata ai sensi dell'art. 1 co. 9 punto 40 della L. 449/97.

- CONGUAGLIO

L'oblazione che venne autodeterminata di € 1.797,79, è stata invece determinata dai competenti uffici di € 1.815,86. Rimane quindi da versare come conguaglio a saldo, la differenza maggiorata dei relativi interessi, pari ad € 37,17. Gli interessi di ritardato pagamento sono stati verificati per i versamenti effettuati entro il 31/03/1996. Eventuali errori di calcolo degli interessi versati dopo tale data, saranno da regolarizzare all'atto del ritiro della concessione edilizia.

- ONERI CONCESSORI (ai sensi dell'artt. 3 della L. 10/77, 37 della L. 47/85 e delle Delib.ni C.S. 133/93 e 214/96):

il contributo è stato determinato dagli uffici di € 719,32, e risulta interamente da saldare. Trascorsi 30 gg. dalla data 2/07/2003, senza che venga presentata una perizia giurata a prova di un diverso costo di costruzione, la cifra risulta accettata. Trascorsi 60 gg. dalla data 2/07/2003, si dovranno applicare a tale cifra le maggiorazioni previste dalla L. 47/85.

- DIRITTI DI SEGRETERIA (ai sensi delle Delib.ni C.S. 84/93 e G.C. 1531/93):

per l'istruttoria della pratica risultano da versare € 1.032,91.

## DOCUMENTI

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà del bene interessato e relativa a quanto previsto dall'art. 39 co. 1, ultimo periodo della L. 724/94.

- Ricevuta dell'avvenuto accatastamento.

- Documentazione fotografica dell'abuso.

- Relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori al 01/10/1983.

- Marca da bollo da € 16,00.

Si precisa che dalla visura effettuata presso gli Uffici del Condono in data 3/06/2015 (ALL. 7), tutto quanto sopra scritto in merito ai calcoli della sanatoria, sono stati fatti per un abuso di mq 293,0 a destinazione industriale/artigianale.

Infine nonostante le richieste del CTU non è stato possibile avere la quantificazione finale del costo della sanatoria da parte dei Tecnici dell'Ufficio Condono, e pertanto il sottoscritto calcolerà oneri, oblazioni, interessi e spese tecniche forfettariamente con una riduzione pari al 10% del valore stimato.

### ***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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria allegata alla domanda di condono, emergono piccole difformità.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano 1-2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una abitazione in villino sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 3,4; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13), oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il giorno 4.03.2015 veniva effettuato un sopralluogo alla presenza del Custode Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato, e raggiunti successivamente dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; veniva eseguita documentazione fotografica (ALL. 4). Successivamente in data 13.05.2015 riprendevano le operazioni peritali alla presenza del Custode Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; veniva eseguito un rilievo del villino (ALL. 5). (Verbale di sopralluogo ALL. 1)

Per tale fabbricato è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria. A seguito di indagini presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma, il CTU ha potuto constatare che la pratica di condono presentata e in attesa di essere lavorata, intende legittimare una consistenza pari a 293 mq.

Inoltre dal confronto tra il certificato notarile a firma del Notaio Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le visure storiche, e le ricerche effettuate tramite portale SISTER dell'Agenzia del Territorio e presso gli uffici del Catasto, è emersa una incongruità sulla consistenza del terreno, cosa che ha evidenziato inoltre errori nel catasto terreni, come di seguito esposto meglio.

Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* creditrice precedente si è fatta carico dell'accatastamento dell'immobile pignorato, incaricando il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 24.5.2018, la pratica di accatastamento è stata positivamente ultimata dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'immobile pignorato è ora identificato nel catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 889, part. 7276, sub 2, 3 e 4. (ALL. 13, ALL. 14, ALL. 15)). In data 16.01.2019 il Giudice Dott.ssa Fieramosca disponeva che il CTU completi la perizia, tenuto conto delle variazioni catastali. Il sottoscritto procedeva a fare richiesta di documentazione presso l'Ufficio Condono circa la pratica pro. n. 143505 del 3/07/1986 (ALL. 11, ALL. 12)).

## TITOLARITÀ

---

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



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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile con destinazione villino, insiste su un terreno di circa 2500 mq indicato nell'estratto di mappa foglio 889 dalla particella n. 7276 (ALL. 13); detto terreno confina con le seguenti particelle: a Nord con la 7263 e 7265, ad Est con la 1599, a Sud con la 1458 e ad Ovest con la 958 e 939. Il villino confina su tre lati con il giardino e su uno con la scala comune.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,61 mq	193,72 mq	1,00	193,72 mq	285,00 m	Primo
Terrazza	98,30 mq	105,23 mq	0,25	26,31 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	35,68 mq	35,68 mq	0,25	8,92 mq	0,00 m	Primo
Lastrico Solare	164,68 mq	190,16 mq	0,10	19,02 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>247,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>30,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>322,36 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nella XXIII<sup>a</sup> zona di Roma nell'Agro Romano, Castel di Leva, nell'area sud della città tra la via Laurentina, il G.R.A. e la via Appia (VIII e IX Municipio).

Il fabbricato costruito nella fine degli anni '70 e ultimato nel 1981 è costituito da due piani fuori terra, destinati: il piano terra a laboratorio artigianale ma all'atto del sopralluogo utilizzato a civile abitazione e magazzino, il piano primo a civile abitazione, accessibile sia dal vano scala interno, sia dalla scala esterna al fabbricato. Ha struttura portante in cemento armato, con rivestimento in

intonaco tinteggiato; lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre. All'immobile, edificato su un terreno di circa 2.500 mq, si accede da una strada interpoderale.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava composto da:

- piano terra: magazzino, disimpegno, camera, soggiorno/cucina e bagno;
- piano primo: ingresso, salone, tre camere, pranzo/cucina, disimpegno, tre bagni, terrazzo e tre balconi;
- piano copertura: lastrico solare.

Il tutto riportato graficamente nell'ALL. 5, e documentato fotograficamente nell'ALL. 4.

Rispetto alle planimetrie presentate all'ufficio condono (ALL. 7 e 11), i due piani risultano parzialmente difformi.

Il Sub. 3 (appartamento) e il Sub. 4 (lastrico solare) con accesso dalla scala comune vengono considerati un unico lotto.

L'immobile è circondato da un ampio giardino e una zona carrabile lastricata in porfido (catastalmente è distinto con il SUB 1 (bene comune non sensibile annesso ai SUB 2-3-4); ai fini della consistenza viene considerato una incidenza condominiale pari a 30%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 07/08/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 889, Part. 279 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4,7010 Reddito dominicale € 35.325,00 Reddito agrario € 15.781,00
Dal 07/02/1980 al 12/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 889, Part. 1444 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0,3305 Reddito dominicale € 24,84 Reddito agrario € 11,09
Dal 12/01/2015 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 889, Part. 7276, Sub. 4 Categoria F5 Superficie catastale 188 mq
Dal 12/01/2015 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1 Categoria CO
Dal 12/01/2015 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 889, Part. 7276, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 242 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.580,36 Piano 1

Si segnala una ulteriore incongruenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella visura in merito alla consistenza del terreno.

Circa la particella 1053 si rimanda a quanto indicato precedentemente.

Successivamente la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* creditrice precedente si è fatta carico dell'accatastamento

dell'immobile pignorato, incaricando il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 24.5.2018, la pratica di accatastamento è stata positivamente ultimata dal Geom. Caricato. Pertanto la particella 1444 al foglio 889 è stata soppressa e inserito la part. 7276 al catasto urbano (ALL. 13, ALL. 14)). Il piano primo con destinazione villino è stato accatastato con il SUB 3. Il lastrico solare al piano secondo conio SUB. 4. Il Sub 1 rimane indiviso in quanto BENE COMUNE NON CENSIBILE.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	7276	3	6	A7	5	9	208 mq	1580,36 €	1	
	889	7276	4		F5			188 mq		2	
	889	7276	1		CO						BENE COMUNE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
889	1444				Seminativo	4	3305 mq	24,84 €	11,09 €	SOPPRESSA

### Corrispondenza catastale

Si ribadisce che la particella 1053 indica nel catasto fabbricati un altro terreno e un'altra proprietà non oggetto del presente pignoramento, come indicato nell'ALL. 10.

Successivamente la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* creditrice precedente si è fatta carico dell'accatastamento dell'immobile pignorato, incaricando il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 24.5.2018, la pratica di accatastamento è stata positivamente ultimata dal Geom. Caricato. Pertanto la particella 1444 al foglio 889 è stata soppressa e inserito la part. 7276 al catasto urbano (ALL. 13, ALL. 14, ALL. 15)). Il piano terra con destinazione villino è stato accatastato con il SUB 3. Il lastrico solare al piano secondo con il SUB. 4.

Il Sub 1 rimane indiviso in quanto BENE COMUNE NON CENSIBILE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla Nota di Trascrizione in atti, lungo il confine con la particella 1599-1050-1047, esiste una servitù di passaggio larga 4 ml, sulla quale è consentito il transito con qualsiasi mezzo, pedonale e carrabile, come pure per qualsiasi servizio sia pubblico sia privato (linee elettriche,

tubazioni d'acqua, fognature, gas, ecc.).

Le particelle indicate risultano nell'estratto di mappa ALL.7 depositato nell'ufficio condono, che attualmente corrispondono alle particelle 1599-1486-345.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in generale si presenta in mediocri condizioni; una scala eterna coperta con gradini in pietra permette l'accesso alla scala comune, da qui con una rampa di scale si accede all'appartamento posto al piano primo. L'appartamento è costituito da un ingresso, salone, disimpegno con bagno, pranzo, cucina, disimpegno zona notte con n. 3 camere da letto e n. 2 bagni, balconi e terrazza.

Le finiture sono le seguenti: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rifinite con tinteggiatura e ceramica; le porte sono in legno; gli infissi e persine sono in alluminio. L'altezza interna all'intradosso del solaio è di 2,85 al piano primo. Sono visibili tracce di infiltrazioni, fessurazioni lungo le pareti, distacchi di piastrelle nei bagni come ampiamente documentate nell'All. 4.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Il lastrico solare presenta la guaina a vista.

Esternamente le facciate sono in intonaco tinteggiato, con una pavimentazione in piastrelle il giardino ha numerose piante ad alto fusto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1977 al 19/01/1977	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1980 al 12/01/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Nicola Ruffolo	07/02/1980	348370	12020
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che nell'elenco atti è stata riportata esclusivamente la particella 1444.

Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita entrambe le particelle che costituiscono il terreno, derivano dagli stessi proprietari, i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai quali era pervenuto con atto di transazione a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coadiutore del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/01/1977, in consistenza maggiore dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dante causa del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che a sua volta con il citato atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le vendette all'odierno venditore.

Se ne deduce che le ditte che si sono avvicendate nella particella 1053, così come riportato nella visura storica, sono meri errori, come anche la presenza nel Catasto Fabbricati di un'altra particella 1053, al foglio 889, con altre coordinate, subalterni, ecc. e pertanto non sono state riportate nell'elenco atti al fine di non creare ulteriori confusioni. (ALL.TI 2 e 10)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/11/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da ...  
 Iscritto a Roma il 17/10/2005  
 Reg. gen. 42422 - Reg. part. 101441  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 6.530,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Somma di cui alla sig.ra , compete la metà, ossia € 3.265,00, sul terreno part. 1444 di mq 1800.
- **Ipoteca Legale** derivante da ...  
 Iscritto a Roma il 19/02/2007  
 Reg. gen. 6730 - Reg. part. 815746  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 25.042,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Somma di cui alla sig.ra compete la metà, ossia € 12.251,00, sul terreno part. 1444 di mq 1800.

### **Trascrizioni**

- **Sequestro Conservativo**  
Trascritto a Roma il 17/02/2004  
Reg. gen. 9491 - Reg. part. 28220  
Quota: 1/2  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 04/05/2005  
Reg. gen. 33603 - Reg. part. 4368  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 16/07/2013  
Reg. gen. 53263 - Reg. part. 30898  
Quota: 1/2  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nessuna ulteriore documentazione ipocatastale è stata depositata dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 2013 ad oggi.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo le prescrizioni del PRG approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema Insediativo Città da Ristrutturare, tessuti di individuazione dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.49 "Castel di Leva" nel territorio dell'ex XII Municipio, ora IX Municipio.

L'area sulla quale insiste il fabbricato, per il PTPR ricade: Tav. A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, P.T.P. 15/3 Cecchignola Vallerano, con Proposta Comunale art. 23 n. 058091\_P539 accolta; Tav. B – Beni Paesaggistici, nelle Aree Archeologiche di Rispetto di Roma PTPR art. 41.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 03/07/1986 è stata presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domanda di Condonò prot. 86/143505/0 (ALL.11), per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia. La domanda riguarda un fabbricato di due piani fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, per una superficie di 239,00 mq.

Dalla suddetta documentazione risulta che l'oblazione dovuta ammonta a lire 6.804.000 e che è stata versata la prima rata pari a lire 425.000.

Si precisa che dalla visura effettuata presso gli Uffici del Condono in data 10/06/2019 (ALL. 11), tutto quanto sopra scritto in merito ai calcoli della sanatoria, sono stati fatti per un abuso di mq 239, nonostante le richieste del CTU non è stato possibile avere la quantificazione finale del costo della sanatoria da parte dei Tecnici dell'Ufficio Condono, e pertanto il sottoscritto calcolerà oneri, oblazioni, interessi e spese tecniche forfettariamente con una riduzione pari al 10% del valore stimato.

#### ***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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria allegata alla domanda di condono, emergono piccole difformità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Con riferimento alla particella di terreno pignorata, distinta nel catasto terreni del Comune di Roma al foglio 889, particella n. 1444, si fa presente che la stessa è stata soppressa ed ha originato al Catasto urbano la particella n. 7276 (ALL. 13) con la costituzione dei seguenti sub: Sub 1 (corte comune accessi e vano scala), Sub.2 (Laboratorio per arti e mestieri), Sub.3 (abitazione in villino), Sub.4 (lastrico solare). Per gli immobili suddetti risultano essere state presentate due domande di condono ai sensi della L. 47/85 per le quali non sono state ancora rilasciate le concessioni in sanatoria:

ATTIVITA' INDUSTRIALE E ARTIGIANALE prot. 143504 del 3/07/86 firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che intende legittimare una consistenza pari a 293 mq.

ABITAZIONE prot. 143505 del 3/07/86 firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che intende legittimare una superficie complessiva pari a 239 mq.

Per l'ottenimento delle suddette concessioni è necessario integrare la documentazione prodotta e pagare oneri, oblazioni e interessi.

Pertanto il CTU ritiene di formare due lotti:

LOTTO 1: Foglio 889, part. 7276, Sub.2 (Laboratorio per arti e mestieri),

LOTTO 2: Foglio 889, part. 7276, Sub.3 (abitazione in villino), Sub.4 (lastrico solare)

lasciando in comune il Sub 1 (corte comune accessi e vano scala).

La suddivisione in lotti prevederà dei costi aggiuntivi per l'adeguamento degli impianti ed avventati altre opere edili, che verranno computati forfettariamente nei costi necessari per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria suddette (oblazioni, interessi, spese tecniche).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano T  
Trattasi di un Laboratorio artigianale sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 2; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13) oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria. .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 889, Part. 1444, Qualità Seminativo, Graffato SOPPRESSA al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C3 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BENE COMUNE

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 140.895,42

Il valore commerciale del bene pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il valore al mq nella zona per gli immobili residenziali varia da €/mq 1800,00 a €/mq 2600,00



determinando un valore medio  $V_m$  pari a 2200,00 (Allegato 16). Considerando i coefficienti riduttivi e migliorativi si ha: standard sociale dell'edificio  $K_1=1,00$ , Standard dei servizi  $K_2=1,00$ , standard manutenzione edificio  $K_3=0,90$ , dimensione unità immobiliare  $K_5=0,90$ , posizione  $K_6=1,00$ , manufatto  $K_7=0,90$ . Totale coefficienti di deprezzamento e rivalutazione  $K_t=(K_1*K_2*K_3*K_5*K_6*K_7)=0,73$ , da cui risulta un valore €/mq 1606,00. Essendo con destinazione laboratorio artigianale si applica una riduzione pari al 30%, il valore unitario sarà  $VU=1606,00*0,70= €/mq 1124,20$

Essendo stato l'immobile costruito abusivamente e con richiesta di condono incompleta il CTU applica un'ulteriore riduzione pari al 10% in considerazione dei costi necessari per l'ottenimento della concessione in sanatoria. Pertanto il valore unitario sarà  $VU=1124,20*0,90= €/mq 1011,78$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano T	278,51 mq	1.011,78 €/mq	€ 281.790,85	50,00%	€ 140.895,42
Valore di stima:					€ 140.895,42

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano 1-2  
 Trattasi di una abitazione in villino sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 3,4; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13), oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 889, Part. 1444, Qualità Seminativo, Graffato SOPPRESSA al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 4, Categoria F5 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BENE COMUNE  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 232.969,57  
 Il valore commerciale del bene pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Il valore al mq nella zona per gli immobili residenziali varia da €/mq 1800,00 a €/mq 2600,00

determinando un valore medio  $V_m$  pari a 2200,00 (Allegato 15). Considerando i coefficienti riduttivi e migliorativi si ha: standard sociale dell'edificio  $K_1=1,00$ , Standard dei servizi  $K_2=1,00$ , standard manutenzione edificio  $K_3=0,90$ , dimensione unità immobiliare  $K_5=0,90$ , posizione  $K_6=1,00$ , manufatto  $K_7=0,90$ . Totale coefficienti di deprezzamento e rivalutazione  $K_t=(K_1*K_2*K_3*K_5*K_6*K_7)=0,73$ , da cui risulta un valore €/mq 1606,00.

Essendo stato l'immobile costruito abusivamente e con richiesta di condono incompleta il CTU applica un'ulteriore riduzione pari al 10% in considerazione dei costi necessari per l'ottenimento della concessione in sanatoria. Pertanto il valore unitario sarà  $VU=1606,00*0,90= €/mq 1445,40$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano 1-2	322,36 mq	1.445,40 €/mq	€ 465.939,14	50,00%	€ 232.969,57
				Valore di stima:	€ 232.969,57

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 11/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fulfaro Enrico

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - piante

- ✓ N° 6 Altri allegati - Agenzia delle Entrate-quotazioni immobiliari
- ✓ N° 7 Altri allegati - condono laboratorio artigianale
- ✓ N° 8 Tavola del progetto
- ✓ N° 9 Altri allegati - richiesta documentazione condono laboratorio
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto mappa part. 1053
- ✓ N° 11 Altri allegati - condono villino
- ✓ N° 12 Altri allegati - condono laboratorio
- ✓ N° 13 Altri allegati - visura storica catasto terreni
- ✓ N° 14 Altri allegati - visura storica per immobile
- ✓ N° 15 Altri allegati - Docfa immobili
- ✓ N° 16 Altri allegati - Agenzia delle Entrate-quotazioni immobiliari 2018

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano T  
Trattasi di un Laboratorio artigianale sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 2; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13) oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 889, Part. 1444, Qualità Seminativo, Graffato SOPPRESSA al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C3 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BENE COMUNE  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del PRG approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema Insediativo Città da Ristrutturare, tessuti di individuazione dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.49 "Castel di Leva" nel territorio dell'ex XII Municipio, ora IX Municipio. L'area sulla quale insiste il fabbricato, per il PTPR ricade: Tav. A - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, P.T.P. 15/3 Cecchignola Vallerano, con Proposta Comunale art. 23 n. 058091\_P539 accolta; Tav. B - Beni Paesaggistici, nelle Aree Archeologiche di Rispetto di Roma PTPR art. 41.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano 1-2  
Trattasi di una abitazione in villino sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 3,4; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13), oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 889, Part. 1444, Qualità Seminativo, Graffato SOPPRESSA al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 4, Categoria F5 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BENE COMUNE  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del PRG approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema Insediativo Città da Ristrutturare, tessuti di individuazione dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.49 "Castel di Leva" nel territorio dell'ex XII Municipio, ora IX Municipio. L'area sulla quale insiste il fabbricato, per il PTPR ricade: Tav. A - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, P.T.P. 15/3 Cecchignola Vallerano, con Proposta Comunale art. 23 n. 058091\_P539 accolta; Tav. B - Beni Paesaggistici, nelle Aree Archeologiche di Rispetto di Roma PTPR art. 41.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1244/2013 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Terreni - Fg. 889, Part. 1444, Qualità Seminativo, Graffato SOPPRESSA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C3 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BENE COMUNE	<b>Superficie</b>	278,51 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un Laboratorio artigianale sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 2; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13) oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria. .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalle **** Omissis ****, mentre i magazzini al piano terra sono utilizzati a servizio dell'attività commerciale.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Edoardo Ruppel n. 79, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 889, Part. 1444, Qualità Seminativo, Graffato SOPPRESSA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 4, Categoria F5 - Fg. 889, Part. 7276, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BENE COMUNE	<b>Superficie</b>	322,36 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una abitazione in villino sito in Roma, via Edoardo Ruppel n. 79 (Loc. Castel di Leva), di proprietà dei sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****; distinto al Catasto Fabbricati fg. 889, part. 7276, sub. 3,4; posto sul terreno di circa 2500 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 889 part. 7276 - ex part. 1444 (ALL. 13), oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 143504 del 3/07/86 per la quale non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalle **** Omissis ****.		