
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 4, piano 1-2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 3, piano S1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	27

INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. 339 4813323, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 4, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO GRISPIGNI 50, INTERNO 4, PIANO 1-2

Appartamento sito ai piani 1-2 di una palazzina di 3 piani fuori terra priva di ascensore e sita nel quartiere a ridosso del Grande raccordo Anulare lungo la via Aurelia. La zona è residenziale e isolata, priva di servizi e negozi.

La consistenza dell'immobile si sviluppa su due livelli ed è composto da soggiorno, 2 camere, cucina e bagno. E' collegato al piano superiore con locale lavatoio da scala a chiocciola. entrambi i livelli sono circondati su tutto il perimetro da ampi terrazzi perimetrali in parte coperti.

L'appartamento originario oggi si presenta frazionato senza titolo in due unità, entrambe con accesso autonomo dal corpo scala principale.

La prima (Unità A) è composta da ingresso, 2 camere, un bagno, senza cucina/angolo cottura e con parte del terrazzo perimetrale. Attraverso la scala a chiocciola interna si accede al piano superiore di uso esclusivo. La seconda (Unità B) risulta allo stato grezzo ed è composta da ampio monolocale ed una cucina, privo di bagno. completa la dotazione la parte restante del terrazzo perimetrale al piano 1, senza accesso al piano 2.

ai fini della presente stima viene considerata l'intera unità immobiliare e viene posta in vendita la quota spettante all'esecutata

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO GRISPIGNI 50, INTERNO 3, PIANO S1

box auto con annesso piccolo ripostiglio sito al piano S1 della palazzina dove insiste il bene n.1, con accesso all'esterno verso il piazzale di manovra comune

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 4, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'intera unità immobiliare risulta intestata all'esecutata sig.ra **** Omissis **** per 1/2 e al sig. **** Omissis **** per 1/2, sebbene l'immobile sia già frazionato di fatto con assegnazione fra le parti delle due unità risultanti.

CONFINI

l'appartamento intero confina per tre lati verso distacco e con il corpo scale.

l'appartamento di cui all'Unità B frazionata confina con vano scala, Unità A e distacco su tre lati
l'appartamento di cui all'Unità A residua dal frazionamento confina con vano scala, Unità B e distacco su tre lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	77,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo P1	143,00 mq	143,00 mq	0,25	35,75 mq	0,00 m	1
Lavatoio P2	4,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,25 m	2
Terrazzo P2	37,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				135,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,03 mq		

A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO EFFETTUATO, le due unità presentano le seguenti consistenze:

l'attuale unità A consiste in circa 47 mq lordi. con terrazzo al piano 1 di circa mq 57 e l'intero terrazzo al piano 2 per mq. 30 mq con annesso locale "lavatoio" per circa mq. 7.50.

l'attuale unità B consiste nella differenza tra l'intero e l'unità A, come da dettaglio sopra riportato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1979 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 416, Part. 246 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 12,68 Reddito agrario € 5,30
Dal 09/06/2005 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 416, Part. 954, Sub. 12, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.391,85 Piano 1-2
Dal 25/07/2005 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 416, Part. 954, Sub. 12, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.391,85 Piano 1-2

Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto a il , pertanto lo stato catastale dell'immobile al 09/06/2005 riporta ancora erroneamente la quota dell'usufrutto, in realtà decaduta

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	416	954	12	5	A2	4	5,5	115 mq	1391,85 €	1-2	

Corrispondenza catastale

l'immobile risulta allo stato attuale difforme dalla planimetria catastale in atti, causa il frazionamento meglio descritto nella sezione sulla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

NESSUNA EVIDENZA IN MERITO

STATO CONSERVATIVO

Essendo l'immobile di fatto frazionato in due unità, il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in due date, il 03.03.2023 per l'Unità A e il 22.03.2023 per l'Unità B.
l'Unità A versava in discreto stato di conservazione, mentre l'Unità B risultava allo stato grezzo pertanto inabitabile

PARTI COMUNI

il sottoscritto non ha evidenza di costituzione di condominio. Le parti comuni possono essere considerate quelle relative ai subalterni 1-2-3-4 dell'elaborato planimetrico catastale, indicati come "beni comuni non censibili"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna notizia in merito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato ove insiste il bene oggetto di stima, risulta realizzato in proprio e poi condonato. Fu realizzato con struttura mista ovvero con pareti perimetrali in muratura portante e pilastri in c.a. nella zona centrale, i solai sono in laterocemento. il tutto come anche descritto nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire 1059 del 2004. esternamente il fabbricato appare in discreto stato di conservazione, con muri tinteggiati e parzialmente a cortina. le coperture sono parzialmente a terrazza e parzialmente a falde rivestite in coppi.

Dato il frazionamento di fatto dell'immobile, le caratteristiche delle due unità derivate sono eterogenee. L'interno dell'unità A appare in discreto stato di conservazione, con muri tinteggiati, pavimenti rivestimenti dei bagni ceramici, portoncino blindato, porte in legno, infissi esterni in alluminio con persiane metalliche. Gli impianti idrico ed elettrico appaiono funzionanti, non risulta allacciata la rete del gas. Le altezze interne risultano variabili da min. h=2.15 a max h=2.70 ml. Una scala metallica porta al piano copertura dove è presente un ex locale lavatoio ed un ampio terrazzo parzialmente coperto. Anche al piano 1 esternamente è presente un ampio terrazzo perimetrale, non ovunque accessibile poichè diviso dall'Unità B mediante dei divisori in muratura.

L'interno dell'unità B appare invece parzialmente allo stato grezzo a causa delle opere di frazionamento, privo di portoncino di ingresso (e'presente una porta di fortuna), solo parzialmente finito e privo di servizio igienico. Anche l'impianto elettrico appare in via di realizzazione e non funzionante. Le caratteristiche e le le finiture generali sono le medesime dell'unità A.

il sottoscritto non ha potuto reperire le eventuali certificazioni degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 03.03.2023 l'Unità A risultava occupata dal sig. **** Omissis ****, mentre la sig.ra **** Omissis **** consentiva l'accesso all'Unità B in data l 22.03.2023 e l'appartamento risultava disabitato e allo stato grezzo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1979 al 25/07/2005	**** Omissis ****	TERRENO - SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	16/05/1979	30123	22492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2005 al 20/07/2009	**** Omissis ****	ATTO DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/07/2005	105523	61725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2009 al 26/07/2023	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	25/01/2013	8852	6807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si riporta la provenienza ventennale dell'immobile specificando che la sentenza di divisione trascritta a Roma il 25/01/2013 riporta il frazionamento teorico in interni 12/A e 12/B, non supportata da evidenze urbanistiche e catastali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DIVISIONE
Iscritto a ROMA 1 il 25/01/2013
Reg. gen. 8853 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1
Importo: € 4.042,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: VINE RIPORTATO IL SUB 12/A NON CORRISPONDENTE DALLE RISULTANZE CATASTALI:
Immobile n. 7 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 416 Particella
954 Subalterno 12/A Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA FILIPPO GRISPIGNI N.
civico 50 Piano 1-2
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a ROMA 1 il 24/01/2017
Reg. gen. 7323 - Reg. part. 1261
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/02/2020
Reg. gen. 13483 - Reg. part. 2134
Quota: 1/2 E 1/1
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: PQM...CONDANNA LA **** Omissis **** ALLA RESTITUZIONE AL DELLE SOMM E , CON
GLI INTERESSI LEGALI MATURATI DAI SINGOLI PAGAMENTI , DALLA MEDESIMA PERCEPITE IN
ESECUZIONE DELLE PRONUNCIE IN QUESTA SEDE RIFORMATE ; CONDANNA LA MEDESIMA ALLA
RIFUSIONE IN FAVORE DEL DELL E SPESE PROCESSUALI CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI
EURO 9700,00 , DI CUI EURO 1500,00 PER IL PRIMO GRADO , EURO 2700,00 PER IL SECONDO GRADO ,
EURO 2200,00 PER IL GIUDIZIO DI LEGITTIMITA' ED EURO 3300,00 PER I L PRESENTE GIUDIZIO DI
RINVIO, OLTRE SPESE AL 15% , IVA E CA COME PER LEGGE . PER LA PRESENTE ISCRIZIONE SI
RICHIEDE L'ESENZIONE TRATTAND OSI DI MATERIA FAMIGLIA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a ROMA 1 il 28/12/2021
Reg. gen. 168488 - Reg. part. 32072
Quota: 1/2 E 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: PQMLA CORTE D'APPELLO DI ROMA, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA CAU SA IN
EPIGRAFE, OGNI ALTRA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESA E RESPINTA, COSI' PROVVEDE:1)
RESPINGE L'APPELLO PROPOSTO DA **** Omissis **** AVVERSO L'IMPUGNATA SENTENZA 16332/16
DEL TRIBUNALE DI ROMA, QUARTA SEZIONE C IVILE, DEPOSITATA IL 2 SETTEMBRE 2016;2)
CONDANNA **** Omissis **** ALLA R IFUSIONE IN FAVORE DI **** Omissis **** DELLE SPESE DEL
PRESENTI GRADO DI GIUDIZIO, CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 3.777,00 PER COMPENSI
PROFES SIONALI, OLTRE SPESE GENERALI, IVA E CPA COME PER LEGGESI CHIEDE L'ES ENZIONE
PERCHE' TRATTASI DI MATERIA FAMIGLIA.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 12/09/2023
Reg. gen. 110037 - Reg. part. 16976
Quota: 1/2

Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 23/09/2004
Reg. gen. 110593 - Reg. part. 71665
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 14/05/2007
Reg. gen. 91065 - Reg. part. 31941
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: DOMANDA GIUDIZIALE: ACCERTARE/DICHIARARE L'AVVENUTO SCIoglimento DELLA COMUNIONE LEGALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, IN VIA F.GRISPIGNI 50, CON CONSEGUENTE ATTRIBUZIONE DEL 50% DELLA QUOTA SPETTANTE A CIASCUNO CON EFFETTO DALLA SEPARAZIONE DEI CONIUGI AVVENUTA GIUDIZIALMENTE A FAR DATA DAL 24.01.2004 O, IN VIA SUBORDINATA, DALLA NOTIFICA DEL PRESENTE ATTO; PROCEDERE AI SENSI DEGLI ARTT.194,713 E 1111 E 1116 C.C. NONCHE' DEGLI ARTT. 784 E SEG. C.P.C., ALLA DIVISIONE DELCOMPENDIO IMMOBILIARE DI CUI AL QUADRO B E, PER L'EFFETTO, FORMARE UN PROGETTO DI DIVISIONE COSI' COME PREVISTO DALL'ART.789 C.P.C. CHE INDIVIDUI E DETERMINI L'EVENTUALE FRAZIONABILITA' DEI SINGOLI BENI CON L'EVENTUALE ATTRIBUZIONE DEGLI STESSI PER LA QUOTA SPETTANTE EX LEGE.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 1 il 08/05/2009
Reg. gen. 60112 - Reg. part. 32573
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2015 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 9832 Registro generale n. 93316 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2016 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 992 Registro generale n. 5168 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- **PIGNORAMENTO (RETTIFICA)**

Trascritto a ROMA 1 il 24/04/2012
Reg. gen. 43045 - Reg. part. 31839
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: LA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA DI QUELLA ESEGUITA PRESSO QUESTO UFFICIO IN DATA 11.11.2009 AL N. 82122 REG. PART. PER ESATTA INDICAZIONE DEL FOGLIO CATASTALE DEI CESPITI DI CUI AL "QUADRO B". SI CHIEDE L'ESEZIONE DEL PAGAMENTO DI IMPOSTE E TASSE IPOTECARIE GIUSTA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONE N. 154 DEPOSITATA IL 10.5.1999. Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 17/12/2015 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 14821 Registro generale n. 130149 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il

20/01/2016 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 993 Registro generale n. 5169 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- **SENTENZA DIVISIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 25/01/2013

Reg. gen. 8852 - Reg. part. 6807

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: NOTE: COMPAIONO I SUB 12/A E 12/B FRUTTO DI DIVISIONE, NON COERENTI CON LE RISULTANZE CATASTALI IL GIUDICE MONOCROMATICO HA DICHIARATO **** Omissis **** TENUTO A PAGARE A TITOLO DI CONGUAGLIO EX ARTT.728 E 2817 N.2 C.C. COMPLESSIVI EURO 3.760,00 A **** Omissis **** OLTRE INTERESSI LEGALI DAL 9.3.2009 AL SALDO.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 1 il 21/02/2022

Reg. gen. 19843 - Reg. part. 13928

Quota: 1/1 E 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 14/09/2015

Reg. gen. 93317 - Reg. part. 9833

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

Contro **** Omissis ****

Note: A SEGUITO DI SENTENZA DI DIVISIONE TRASCRITTA IL 25/1/2013 FORM.6807 IL SUB.12 E' STATO FRAZIONATO IN SUB.12/A E 12/B E IL SB 12/B ASSEGNATO ALLA **** Omissis **** VIENE LIBERATO CON ORDINANZA 1627.

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 14/09/2015

Reg. gen. 93316 - Reg. part. 9832

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

Contro **** Omissis ****

Note: A SEGUITO DI SENTENZA DI DIVISIONE TRASCRITTA IL 25/1/2013 FORM.6807 IL SUB.12 E' STATO FRAZIONATO IN SUB.12/A E 12/B E IL SB 12/B ASSEGNATO ALLA **** Omissis **** VIENE LIBERATO CON ORDINANZA 1627.

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 20/01/2016

Reg. gen. 5168 - Reg. part. 992

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

Contro **** Omissis ****

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 20/01/2016

Reg. gen. 5169 - Reg. part. 993

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

Contro **** Omissis ****

Note: A SEGUITO DI SENTENZA DI DIVISIONE TRASCRITTA IL 25/1/2013 FORM.6807 IL SUB.12 E' STATO FRAZIONATO IN SUB.12/A E 12/B E IL SB 12/B ASSEGNATO ALLA **** Omissis **** VIENE LIBERATO CON ORDINANZA 1627. SI RICHIEDONO LE ESENZIONI PREVISTE DALLA LEGGE 74 ART.19 IL TITOLO DELLA TRASCRIZIONE PIU' IL TITOLO DELL'ANNOTAMENTO SONO STATI GIA' DEPOSITATI IN DATA 14/9/2015 AL N.9832

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG VIGENTE COMUNE DI ROMA:

Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Piano Particolareggiato n.83 ex zone "O" - Piazza Casati

Non risulta individuato nella Carta per la Qualità

PTPR VIGENTE REGIONE LAZIO:

TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato risulta legittimato da concessioni in sanatoria n.n. 296506, 296508, 296509 (appartamento oggetto di stima - int. 4 sub.6), 296510 e 296511 del 03/04/2003; Concessione edilizia in sanatoria n. 307544 del 17/11/2003;

Successivamente il Permesso di Costruire n. 1059 (prot. 59535) del 7/10/2004 è stato presentato per le seguenti trasformazioni riguardanti il fabbricato in oggetto e due nuove costruzioni limitrofe:

- la demolizione di due edifici esistenti;
- la ristrutturazione dell'edificio principale;
- la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari.

Successivamente, in data 17 maggio 2005, è stata presentata la DIA in variante prot. 30542, che conteneva anche la diversa distribuzione interna dell'appartamento a piano primo/secondo oggetto di stima.

Successivamente alla DIA di cui sopra, in assenza di autorizzazioni edilizie, sono stati realizzati alcuni interventi riguardanti il piano seminterrato, il piano rialzato e il piano primo dell'edificio.

Si riporta un estratto della CTU dell'Ing. Bennati datata 28.02.2023 e relativa al Procedimento Civile RG n° 62597/2018 []:

"Dalla lettura delle precedenti relazioni di CTU e soprattutto dagli approfondimenti eseguiti presso l'Area Tecnica Coordinamento Urbanistica ed Edilizia Privata del Municipio XII, si è potuto accertare quanto segue:

- in data 20/02/2017, il Municipio XII di Roma Capitale - a seguito dell'accertamento dell'esecuzione di attività urbanistico-edilizia in violazione del PRG e della L. 15/2008 Reg. Lazio - emetteva la Determina Dirigenziale (DD) n. 308 per ingiungere al sig. **** Omissis **** e alla sig.ra **** Omissis **** l'immediata sospensione dei lavori edilizi eseguiti in assenza di titoli autorizzativi (cfr. allegati);

- in data 03/10/2017, il Municipio XII di Roma Capitale emetteva la Determina Dirigenziale n. 1695 per ingiungere al sig. **** Omissis **** e alla sig.ra **** Omissis **** di rimuovere/demolire tutte le opere abusivamente realizzate e ripristinare lo stato dei luoghi assentito (cfr. allegati);

- in data 24/06/2020, la Polizia locale di Roma Capitale redigeva un verbale di constatazione di inottemperanza all'ingiunzione a rimuovere o demolire l'abuso edilizio, ingiunzione stabilita dalla DD 1695 del 03/10/2017 (cfr. allegati); il verbale veniva quindi trasmesso all'UOT XII Municipio Ufficio Disciplina Edilizia, al sig. **** Omissis **** e alla comproprietaria sig.ra **** Omissis **** con prot. del 25/05/2021;

- In data 19/10/2021, l'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII di Roma Capitale emetteva la Determina Dirigenziale rep. CQ/1378/2021 prot. CQ/90735/2021, indirizzata al sig. **** Omissis **** (in qualità di proprietario responsabile) e alla sig.ra **** Omissis **** (in qualità di comproprietario non responsabile), per la rimozione o la demolizione d'ufficio degli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati abusivamente, oltre a ogni altra opera nel frattempo eseguita, con spese a carico dei responsabili dell'abuso; la Determina Dirigenziale risulta essere stata notificata a mano al sig. **** Omissis **** in data 25/01/2022 e per posta alla sig.ra **** Omissis **** in data 10/11/2021 (cfr. allegati);

- In data 11/01/2022 il sig. **** Omissis **** presentava la CILA prot. CQ/2254/2022 (con firma del tecnico progettista Geom. Luigi Astorino) per variazioni interne, fusione e cambio di destinazione d'uso da A/10 ad abitazione principale del piano terra (ovverosia il piano rialzato) dell'immobile di Via Filippo Grispigni n. 50 (cfr. allegati); la CILA riguardava interventi relativi al solo piano terra-rialzato senza coinvolgere i livelli situati al di sopra e al di sotto dello stesso;

- In data 09/02/2022, il sig. **** Omissis **** presentava la comunicazione prot. 11794 con la quale dichiarava che i lavori di cui alla precedente CILA erano stati ultimati l'01/02/2022; al documento è allegata la variazione catastale (cfr. allegati);

- in data 09/02/2022, lo stesso sig. **** Omissis **** presentava all'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII una "istanza per adozione di determinazione in autotutela", registrata al prot. 11271, nella quale dichiarava che le opere abusive indicate nella Determina Dirigenziale n° 1378/2021 non integrerebbero ipotesi di "ristrutturazione edilizia" ex art. 33 DPR 380/2001 e art. 16 L.R. 16/2008, configurando invece interventi di "manutenzione straordinaria", richiedendo pertanto una semplice CILA in luogo di un Permesso a Costruire; nel documento veniva richiesta la revoca della Determina Dirigenziale rep. n° 1378/2021 (cfr. allegati);

- In data 22/02/2022, l'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII rispondeva alla predetta "istanza in autotutela" sottolineando come i responsabili degli abusi non si siano mai attivati per sanare gli abusi stessi, malgrado la notifica delle precedenti Determinazioni di disciplina edilizia del 2017, permanendo in ogni caso l'abuso relativo all'aumento di Sul attuato mediante utilizzo dell'intercapedine perimetrale (a piano seminterrato) che mantiene la valutazione complessiva degli interventi all'interno dell'art. 16 della L.R. 15/2008 - art. 33 del DPR 380/2001; di conseguenza, non veniva ritenuto possibile adottare provvedimenti di annullamento in autotutela come richiesto dal responsabile degli abusi (cfr. allegati);

- Con atto del 21/03/2022, l'Avvocato Giancarlo Pomponi, in difesa degli interessi del sig. **** Omissis ****, presentava ricorso al TAR Lazio contro Roma Capitale - Municipio XII per l'annullamento della Determina Dirigenziale rep. CQ/1378/2021 del 19/10/2021 secondo le motivazioni ivi espresse (cfr. allegati);

- In data 08/04/2022, l'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII redigeva e trasmetteva all'Avvocatura Capitolina una relazione contenente una serie di chiarimenti in ordine agli abusi contestati ai vari livelli dell'edificio di Via Filippo Grispigni 50 e in particolare: 1) al piano seminterrato, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni con utilizzo dell'intercapedine che da vano tombato di semplice areazione contro terra è divenuta superficie utile accessibile frazionata in 2 unità; 2) al piano rialzato, accorpamento degli intt 1 e 2, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione da ufficio ad abitazione; 3) a piano primo, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni;

- In data 06/06/2022, è stata pubblicata la sentenza del TAR Lazio, risultata favorevole a Roma Capitale, con

condanna di controparte al pagamento delle spese; in particolare, il TAR Lazio ha dichiarato l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso presentato dal difensore del sig. **** Omissis ****."

Tali circostanze rilevate dall'Ing. Bennati sono state riscontrate dal sottoscritto Esperto mediante accesso agli atti presso il Municipio XII e si allegano i documenti estratti.

Sempre l'ing. Bennati riportava nella CTU i costi necessari per la regolarizzazione, che si ritengono in linea di principio condivisibili

lo stato attuale dell'immobile risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio certo, ovvero la DIA prot. 30542 del 17/05/2005. Infatti l'intero appartamento al piano 1-2 risulta frazionato senza titolo con realizzazione di due unità autonome e apertura di un secondo portone di accesso all'unità B, tuttavia prive dei requisiti minimi di legge in quanto:

- l'unità A risulta priva di cucina/angolo cottura (è stato rinvenuto un fornello di fortuna non assimilabile)
- l'unità B (OGGETTO DI STIMA) risulta priva di servizio igienico
- l'intero appartamento originario ha una SUL (superficie Utile Lorda) di circa 91 mq , mentre l'unità B (OGGETTO DI STIMA) derivata dal frazionamento, ha una SUL (superficie Utile Lorda) < 45 mq, al di sotto dei requisiti minimi indicati generalmente dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente del Comune di Roma. Tuttavia, ricadendo l'immobile in tessuto di Piano che non specifica espressamente tale limitazione ed essendo soggetto a Piano Particolareggiato, neanche le norme specifiche impongono la limitazione generale dei 45 mq SUL

sempre citando la CTU dell'Ing. Bennati, le difformità riscontrate dall'UOT municipale ai piani seminterrato, terra e primo non consentirebbero la sola regolarizzazione dell'unità oggetto di stima. Infatti:

"Come chiarito dagli esponenti dell'U.O.T. (Unità Organizzativa Tecnica) del Municipio XII con i quali si è avuto modo di interloquire, ai fini della concreta realizzabilità degli interventi edilizi di frazionamento a piano primo e a piano seminterrato, non si può prescindere dalla regolarizzazione di tutti i livelli oggetto di osservazioni nelle Determine Dirigenziali emesse, risultando necessaria la messa in atto dei seguenti "passaggi formali":

piano rialzato: annullamento sul portale del "SUET" della CILA prot 2254/2022 in quanto relativa ad opere già realizzate; presentazione di una SCIA a sanatoria per interventi di accorpamento di unità immobiliari e cambio di destinazione a "residenziale" della porzione ufficio;

piano seminterrato: presentazione di una SCIA a sanatoria per la richiamata sussistenza di difformità forometriche e di una diversa distribuzione degli spazi interni, in accompagnamento a opere di ripristino indirizzate a realizzare un'intercapedine (verso il terrapieno) di dimensioni equivalenti a quelle indicate nel progetto del Permesso di Costruire (PdC) n. 1059/2004 (al lordo della tolleranza indicata) e il solaio necessario a riportare le quote interne a quelle indicate nel grafico del citato PdC; si sottolinea come la SCIA a sanatoria con ripristini non sia veicolabile telematicamente, ma debba essere presentata a mano previa determinazione della sanzione nella misura del doppio del contributo sul costo di costruzione degli abusi da sanare (predisponendo a tal fine un CME secondo Prezzario corrente); in parallelo, presentazione presso il Genio Civile di pratica di autorizzazione sismica per la realizzazione del solaio mancante a circa 2,80 m di altezza;

piano primo: presentazione di una SCIA a sanatoria per frazionamento con opere esterne.

L'esigenza di provvedere a sanare anche gli abusi sussistenti a piano rialzato viene considerato come imprescindibile, dagli esponenti dell'U.O.T. del Municipio XII, stante la configurazione unitaria dei rilievi mossi

attraverso le tre Determine Dirigenziali sopra richiamate."

il sottoscritto Esperto deve prendere atto di quanto espresso dal CTU poichè coerente con il contenuto delle Determinazioni Dirigenziali allegate. Pertanto non si ravvisa la possibilità allo stato attuale di una pratica edilizia in sanatoria "mirata" al solo immobile oggetto di stima, bensì andrebbe intrapresa una pratica di regolarizzazione unitaria che coinvolga anche gli immobili al piano rialzato ed al piano seminterrato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NESSUNA NOTIZIA IN MERITO

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

il box confina con intercapedine, altro box di cui al sub. 14, terrapieno e piazzale esterno di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	37,50 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1979 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 416, Part. 246 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 001580 Reddito dominicale € 12,68 Reddito agrario € 5,30
Dal 09/06/2005 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 416, Part. 954, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 Rendita € 221,25 Piano S1
Dal 25/07/2005 al 20/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 416, Part. 954, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 36 Rendita € 409,03 Piano S1
Dal 20/07/2009 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 416, Part. 954, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 37 Superficie catastale 49 mq Rendita € 420,40 Piano S1

Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto a il , pertanto lo stato catastale dell'immobile al 09/06/2005 riporta ancora erroneamente la quota dell'usufrutto, in realtà decaduta

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	416	954	15	5	C6	10	37	49 mq	420,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

l'immobile risulta allo stato attuale difforme dalla planimetria catastale in atti, causa diversa consistenza meglio descritta nella sezione sulla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

NESSUNA EVIDENZA IN MERITO

STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo avvenuto in data 03.03.2023 l'immobile versava in mediocre stato di conservazione

PARTI COMUNI

il sottoscritto non ha evidenza di costituzione di condominio. Le parti comuni possono essere considerate quelle relative ai subalterni 1-2-3-4 dell'elaborato planimetrico catastale, indicati come "beni comuni non censibili"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna notizia in merito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'interno del box sub.15 appare in mediocre stato di conservazione, con muri tinteggiati e pavimento ceramico, portoncino di ingresso in alluminio ammalorato e privo di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 03.03.2023 il box risultava inutilizzato ed in stato di abbandono

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1979 al 25/07/2005	**** Omissis ****	TERRENO - SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	16/05/1979	30123	22492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2005 al 20/07/2009	**** Omissis ****	ATTO DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	30/07/2005	105523	61725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2009 al 26/07/2023	**** Omissis ****	SENTENZA DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	25/01/2013	8852	6807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ROMA 1 il 07/02/2020
 Reg. gen. 13483 - Reg. part. 2134
 Quota: 1/2 E 1/1
 Importo: € 22.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: PQM...CONDANNA LA **** Omissis **** ALLA RESTITUZIONE AL **** Omissis **** DELLE SOMME, CON GLI INTERESSI LEGALI MATURATI DAI SINGOLI PAGAMENTI , DALLA MEDESIMA PERCEPITE IN ESECUZIONE DELLE PRONUNCIE IN QUESTA SEDE RIFORMATE ; CONDANNA LA MEDESIMA ALLA RIFUSIONE IN FAVORE DEL **** Omissis **** DELL E SPESE PROCESSUALI CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 9700,00 , DI CUI EURO 1500,00 PER IL PRIMO GRADO , EURO 2700,00 PER IL SECONDO GRADO , EURO 2200,00 PER IL GIUDIZIO DI LEGITTIMITA' ED EURO 3300,00 PER I L PRESENTE GIUDIZIO DI RINVIO, OLTRE SPESE AL 15% , IVA E CA COME PER LEGGE . PER LA PRESENTE ISCRIZIONE SI RICHIEDE L'ESENZIONE TRATTAND OSI DI MATERIA FAMIGLIA
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Iscritto a ROMA 1 il 28/12/2021
 Reg. gen. 168488 - Reg. part. 32072
 Quota: 1/2 E 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: PQMLA CORTE D'APPELLO DI ROMA, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA CAU SA IN EPIGRAFE, OGNI ALTRA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESA E RESPINTA, COSI' PROVVEDE:1) RESPINGE L'APPELLO PROPOSTO DA AVVERSO L'IMPUGNATA SENTENZA 16332/16 DEL TRIBUNALE DI ROMA, QUARTA SEZIONE C IVILE, DEPOSITATA IL 2 SETTEMBRE 2016;2) CONDANNA **** Omissis **** ALLA R IFUSIONE IN FAVORE DI **** Omissis **** DELLE SPESE DEL PRESENTE GRADO DI GIUDIZIO, CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 3.777,00 PER COMPENSI PROFES SIONALI, OLTRE SPESE GENERALI, IVA E CPA COME PER LEGGESI CHIEDE L'ES ENZIONE PERCHE' TRATTASI DI MATERIA FAMIGLIA.
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ROMA il 12/09/2023
 Reg. gen. 110037 - Reg. part. 16976

Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 23/09/2004
Reg. gen. 110593 - Reg. part. 71665
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 14/05/2007
Reg. gen. 91065 - Reg. part. 31941
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: DOMANDA GIUDIZIALE: ACCERTARE/DICHIARARE L'AVVENUTO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE LEGALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, IN VIA F.GRISPIGNI 50, CON CONSEGUENTE ATTRIBUZIONE DEL 50% DELLA QUOTA SPETTANTE A CIASCUNO CON EFFETTO DALLA SEPARAZIONE DEI CONIUGI AVVENUTA GIUDIZIALMENTE A FAR DATA DAL 24.01.2004 O, IN VIA SUBORDINATA, DALLA NOTIFICA DEL PRESENTE ATTO; PROCEDERE AI SENSI DEGLI ARTT.194,713 E 1111 E 1116 C.C. NONCHE' DEGLI ARTT. 784 E SEG. C.P.C., ALLA DIVISIONE DELCOMPENDIO IMMOBILIARE DI CUI AL QUADRO B E, PER L'EFFETTO, FORMARE UN PROGETTO DI DIVISIONE COSI' COME PREVISTO DALL'ART.789 C.P.C. CHE INDIVIDUI E DETERMINI L'EVENTUALE FRAZIONABILITA' DEI SINGOLI BENI CON L'EVENTUALE ATTRIBUZIONE DEGLI STESSI PER LA QUOTA SPETTANTE EX LEGE.

- **SENTENZA DIVISIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 25/01/2013
Reg. gen. 8852 - Reg. part. 6807
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: NOTE: COMPAGNO I SUB 12/A E 12/B FRUTTO DI DIVISIONE, NON COERENTI CON LE RISULTANZE CATASTALI IL GIUDICE MONOCROMATICO HA DICHIARATO **** Omissis **** TENUTO A PAGARE A TITOLO DI CONGUAGLIO EX ARTT.728 E 2817 N.2 C.C. COMPLESSIVI EURO 3.760,00 A **** Omissis **** OLTRE INTERESSI LEGALI DAL 9.3.2009 AL SALDO.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 1 il 21/02/2022
Reg. gen. 19843 - Reg. part. 13928
Quota: 1/1 E 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG VIGENTE COMUNE DI ROMA:

Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Piano Particolareggiato n.83 ex zone "O" - Piazza Casati

Non risulta individuato nella Carta per la Qualità

PTPR VIGENTE REGIONE LAZIO:

TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

l'intero fabbricato risulta legittimato da concessioni in sanatoria n.n. 296506, 296508, 296509 (appartamento oggetto di stima - int. 4 sub.6), 296510 e 296511 del 03/04/2003; Concessione edilizia in sanatoria n. 307544 del 17/11/2003;

Successivamente il Permesso di Costruire n. 1059 (prot. 59535) del 7/10/2004 è stato presentato per le seguenti trasformazioni riguardanti il fabbricato in oggetto e due nuove costruzioni limitrofe:

- la demolizione di due edifici esistenti;
- la ristrutturazione dell'edificio principale;
- la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari.

Successivamente, in data 17 maggio 2005, è stata presentata la DIA in variante prot. 30542, che conteneva anche la diversa distribuzione interna dell'appartamento a piano primo/secondo oggetto di stima.

Successivamente alla DIA di cui sopra, in assenza di autorizzazioni edilizie, sono stati realizzati alcuni interventi riguardanti il piano seminterrato, il piano rialzato e il piano primo dell'edificio.

Si riporta un estratto della CTU dell'Ing. Bennati datata 28.02.2023 e relativa al Procedimento Civile RG n° 62597/2018 (Vittori/Ferioli):

"Dalla lettura delle precedenti relazioni di CTU e soprattutto dagli approfondimenti eseguiti presso l'Area Tecnica Coordinamento Urbanistica ed Edilizia Privata del Municipio XII, si è potuto accertare quanto segue:

- in data 20/02/2017, il Municipio XII di Roma Capitale - a seguito dell'accertamento dell'esecuzione di attività urbanistico-edilizia in violazione del PRG e della L. 15/2008 Reg. Lazio - emetteva la Determina Dirigenziale (DD) n. 308 per ingiungere al sig. **** Omissis **** e alla sig.ra **** Omissis **** l'immediata sospensione dei lavori edilizi eseguiti in assenza di titoli autorizzativi (cfr. allegati);

- in data 03/10/2017, il Municipio XII di Roma Capitale emetteva la Determina Dirigenziale n. 1695 per ingiungere al sig. **** Omissis **** e alla sig.ra **** Omissis **** di rimuovere/demolire tutte le opere abusivamente realizzate e ripristinare lo stato dei luoghi assentito (cfr. allegati);

- in data 24/06/2020, la Polizia locale di Roma Capitale redigeva un verbale di constatazione di inottemperanza all'ingiunzione a rimuovere o demolire l'abuso edilizio, ingiunzione stabilita dalla DD 1695 del 03/10/2017 (cfr. allegati); il verbale veniva quindi trasmesso all'UOT XII Municipio Ufficio Disciplina Edilizia, al sig. **** Omissis **** e alla proprietaria sig.ra **** Omissis **** con prot. del 25/05/2021;

- In data 19/10/2021, l'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII di Roma Capitale emetteva la Determina Dirigenziale rep. CQ/1378/2021 prot. CQ/90735/2021, indirizzata al sig. **** Omissis **** (in qualità di

proprietario responsabile) e alla sig.ra **** Omissis **** (in qualità di comproprietario non responsabile), per la rimozione o la demolizione d'ufficio degli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati abusivamente, oltre a ogni altra opera nel frattempo eseguita, con spese a carico dei responsabili dell'abuso; la Determina Dirigenziale risulta essere stata notificata a mano al sig. **** Omissis **** in data 25/01/2022 e per posta alla sig.ra **** Omissis **** in data 10/11/2021 (cfr. allegati);

- In data 11/01/2022 il sig. **** Omissis **** presentava la CILA prot. CQ/2254/2022 (con firma del tecnico progettista Geom. Luigi Astorino) per variazioni interne, fusione e cambio di destinazione d'uso da A/10 ad abitazione principale del piano terra (ovverosia il piano rialzato) dell'immobile di Via Filippo Grispigni n. 50 (cfr. allegati); la CILA riguardava interventi relativi al solo piano terra-rialzato senza coinvolgere i livelli situati al di sopra e al di sotto dello stesso;

- In data 09/02/2022, il sig. **** Omissis **** presentava la comunicazione prot. 11794 con la quale dichiarava che i lavori di cui alla precedente CILA erano stati ultimati l'01/02/2022; al documento è allegata la variazione catastale (cfr. allegati);

- in data 09/02/2022, lo stesso sig. **** Omissis **** presentava all'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII una "istanza per adozione di determinazione in autotutela", registrata al prot. 11271, nella quale dichiarava che le opere abusive indicate nella Determina Dirigenziale n° 1378/2021 non integrerebbero ipotesi di "ristrutturazione edilizia" ex art. 33 DPR 380/2001 e art. 16 L.R. 16/2008, configurando invece interventi di "manutenzione straordinaria", richiedendo pertanto una semplice CILA in luogo di un Permesso a Costruire; nel documento veniva richiesta la revoca della Determina Dirigenziale rep. n° 1378/2021 (cfr. allegati);

- In data 22/02/2022, l'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII rispondeva alla predetta "istanza in autotutela" sottolineando come i responsabili degli abusi non si siano mai attivati per sanare gli abusi stessi, malgrado la notifica delle precedenti Determinazioni di disciplina edilizia del 2017, permanendo in ogni caso l'abuso relativo all'aumento di Sul attuato mediante utilizzo dell'intercapedine perimetrale (a piano seminterrato) che mantiene la valutazione complessiva degli interventi all'interno dell'art. 16 della L.R. 15/2008 - art. 33 del DPR 380/2001; di conseguenza, non veniva ritenuto possibile adottare provvedimenti di annullamento in autotutela come richiesto dal responsabile degli abusi (cfr. allegati);

- Con atto del 21/03/2022, l'Avvocato Giancarlo Pomponi, in difesa degli interessi del sig. **** Omissis ****, presentava ricorso al TAR Lazio contro Roma Capitale - Municipio XII per l'annullamento della Determina Dirigenziale rep. CQ/1378/2021 del 19/10/2021 secondo le motivazioni ivi espresse (cfr. allegati);

- In data 08/04/2022, l'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XII redigeva e trasmetteva all'Avvocatura Capitolina una relazione contenente una serie di chiarimenti in ordine agli abusi contestati ai vari livelli dell'edificio di Via Filippo Grispigni 50 e in particolare: 1) al piano seminterrato, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni con utilizzo dell'intercapedine che da vano tombato di semplice areazione contro terra è divenuta superficie utile accessibile frazionata in 2 unità; 2) al piano rialzato, accorpamento degli intt 1 e 2, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione da ufficio ad abitazione; 3) a piano primo, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni;

- In data 06/06/2022, è stata pubblicata la sentenza del TAR Lazio, risultata favorevole a Roma Capitale, con condanna di controparte al pagamento delle spese; in particolare, il TAR Lazio ha dichiarato l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso presentato dal difensore del sig. **** Omissis ****."

Tali circostanze rilevate dall'Ing. Bennati sono state riscontrate dal sottoscritto Esperto mediante accesso agli atti presso il Municipio XII e si allegano i documenti estratti.

Sempre l'ing. Bennati riportava nella CTU i costi necessari per la regolarizzazione, che si ritengono in linea di

principio condivisibili

lo stato attuale dell'immobile risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio certo, ovvero la DIA prot. 30542 del 17/05/2005. Infatti, citando la CTU Bennati si riportano le difformità generali riscontrate e nello specifico quelle del sub. 15:

"I locali a livello seminterrato, pure verificati in occasione del sopralluogo, risultano difformi rispetto al grafico "post operam" della citata DIA per quanto segue:

- diversa distribuzione degli spazi interni riconducibile a quanto segue: avanzamento della tamponatura del corpo scala verso gli ingressi dei box auto sub 13 e sub 14, spostamento della tamponatura di fondo del box sub 15 di circa 1,8 m verso l'ingresso, spostamento della tamponatura di fondo della centrale termica sub 4 di circa 1,8 m verso l'ingresso;
- mancata realizzazione dell'intercapedine;
- mancata realizzazione del setto divisorio degli spazi annessi ai box, posti in fondo agli stessi;
- mancato collegamento dei box sub 13 e 14 ai suddetti spazi annessi ad eccezione di una porta presente tra il box 14 e lo spazio annesso posteriormente al medesimo;
- realizzazione di un piccolo locale deposito nello spazio esistente tra il fondo del box sub 15 e il muro verso il terrapieno;
- realizzazione di un locale centrale idrica nello spazio esistente tra il fondo della centrale termica sub 4 e il muro verso il terrapieno;"

sempre citando la CTU dell'Ing. Bennati, le difformità riscontrate dall'UOT municipale ai piani seminterrato, terra e primo non consentirebbero la sola regolarizzazione dell'unità oggetto di stima. Infatti:

"Come chiarito dagli esponenti dell'U.O.T. (Unità Organizzativa Tecnica) del Municipio XII con i quali si è avuto modo di interloquire, ai fini della concreta realizzabilità degli interventi edilizi di frazionamento a piano primo e a piano seminterrato, non si può prescindere dalla regolarizzazione di tutti i livelli oggetto di osservazioni nelle Determine Dirigenziali emesse, risultando necessaria la messa in atto dei seguenti "passaggi formali":

piano rialzato: annullamento sul portale del "SUET" della CILA prot 2254/2022 in quanto relativa ad opere già realizzate; presentazione di una SCIA a sanatoria per interventi di accorpamento di unità immobiliari e cambio di destinazione a "residenziale" della porzione ufficio;

piano seminterrato: presentazione di una SCIA a sanatoria per la richiamata sussistenza di difformità forometriche e di una diversa distribuzione degli spazi interni, in accompagnamento a opere di ripristino indirizzate a realizzare un'intercapedine (verso il terrapieno) di dimensioni equivalenti a quelle indicate nel progetto del Permesso di Costruire (PdC) n. 1059/2004 (al lordo della tolleranza indicata) e il solaio necessario a riportare le quote interne a quelle indicate nel grafico del citato PdC; si sottolinea come la SCIA a sanatoria con ripristini non sia veicolabile telematicamente, ma debba essere presentata a mano previa determinazione della sanzione nella misura del doppio del contributo sul costo di costruzione degli abusi da sanare (predisponendo a tal fine un CME secondo Prezzario corrente); in parallelo, presentazione presso il Genio Civile di pratica di autorizzazione sismica per la realizzazione del solaio mancante a circa 2,80 m di altezza;

piano primo: presentazione di una SCIA a sanatoria per frazionamento con opere esterne.

L'esigenza di provvedere a sanare anche gli abusi sussistenti a piano rialzato viene considerato come imprescindibile, dagli esponenti dell'U.O.T. del Municipio XII, stante la configurazione unitaria dei rilievi mossi attraverso le tre Determine Dirigenziali sopra richiamate."

il sottoscritto Esperto deve prendere atto di quanto espresso dal CTU poichè coerente con il contenuto delle Determinazioni Dirigenziali allegate. Pertanto non si ravvisa la possibilità allo stato attuale di una pratica edilizia in sanatoria "mirata" al solo immobile oggetto di stima (sub. 15), bensì andrebbe intrapresa una pratica di regolarizzazione unitaria che coinvolga anche gli immobili al piano rialzato ed al piano 1-2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NESSUNA NOTIZIA IN MERITO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le problematiche riscontrate e indicate nella sezione sulla regolarità edilizia, oltre alle diverse quote di proprietà dei beni, il sottoscritto esperto ha ritenuto utile la formazione di 2 lotti separati

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 4, piano 1-2
Appartamento sito ai piani 1-2 di una palazzina di 3 piani fuori terra priva di ascensore e sita nel quartiere a ridosso del Grande raccordo Anulare lungo la via Aurelia. La zona è residenziale e isolata, priva di servizi e negozi. La consistenza dell'immobile si sviluppa su due livelli ed è composto da soggiorno, 2 camere, cucina e bagno. E' collegato al piano superiore con locale lavatoio da scala a chiocciola. entrambi i livelli sono circondati su tutto il perimetro da ampi terrazzi perimetrali in parte coperti. L'appartamento originario oggi si presenta frazionato senza titolo in due unità, entrambe con accesso autonomo dal corpo scala principale. La prima (Unità A) è composta da ingresso, 2 camere, un bagno, senza cucina/angolo cottura e con parte del terrazzo perimetrale. Attraverso la scala a chiocciola interna si accede al piano superiore di uso esclusivo. La seconda (Unità B) risulta allo stato grezzo ed è composta da ampio monolocale ed una cucina, privo di bagno. completa la dotazione la parte restante del terrazzo perimetrale al piano 1, senza accesso al piano 2. ai fini della presente stima viene considerata l'intera unità immobiliare e viene posta in vendita la quota spettante all'esecutata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 416, Part. 954, Sub. 12, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 118.151,25
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo,

laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 2 Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA) Codice zona: D76 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale Valore Mercato (€/mq) Min 2200 Max 3200.

il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti conforme alla realtà di VIA GRISPIGNI e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Tuttavia il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, i coefficienti dovuti alla ubicazione, al discreto stato del fabbricato, lo stato semi-grezzo stato di parte dell'immobile oggetto di stima (unità A), ritiene che la cifra di riferimento corretta sia il valore più basso della forbice OMI di riferimento decurtato di un ulteriore 20 %, ovvero €/mq 1750.

inoltre nell'apposita sezione vengono riportati i deprezzamenti dovuti alla complessa situazione urbanistica dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 4, piano 1-2	135,03 mq	1.750,00 €/mq	€ 236.302,50	50,00%	€ 118.151,25
				Valore di stima:	€ 118.151,25

Valore di stima: € 118.151,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
opere minime di completamento per rendere l'unità B abitabile (realizzazione di servizio igienico, impianto elettrico, idrico sanitario, ecc)	10000,00	€
SCIA in sanatoria per regolarizzazione del piano 1-2 (stima incluse spese tecniche +iva, sanzioni, oneri, variazione catastale)	6000,00	€
assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 84.428,56

In generale si specifica che, alla luce delle controversie passate ed in corso con la disciplina edilizia del Municipio XII e a seguito della sentenza del TAR, andrà comunque verificata la fattibilità e successivamente andranno concordate con il municipio XII competente le modalità per la presentazione della SCIA in sanatoria per il frazionamento dell' int.12 realizzato senza titolo, ipotizzando comunque sin da ora un coinvolgimento anche delle altre unità del fabbricato irregolari. Il tutto come meglio evidenziato nell'apposita sezione sulla regolarità edilizia. Nella presente stima si applica comunque il solo deprezzamento relativo ai costi della pratiche edilizie di sanatoria dell'appartamento sub 12 ed i costi relativi agli specifici lavori da realizzare.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Filippo Grispigni 50, interno 3, piano S1
 box auto con annesso piccolo ripostiglio sito al piano S1 della palazzina dove insiste il bene n.1, con accesso all'esterno verso il piazzale di manovra comune
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 416, Part. 954, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 35.280,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
 ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo,

laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono

in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 2 Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA) Codice zona: D76 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale Valore Mercato box (€/mq) Min 1050 Max 1450.

il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per la peculiarità del box inserito in contesto privato autonomo, non siano presenti esempi simili di annunci.

Pertanto il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, i coefficienti dovuti alla ubicazione, al discreto stato del fabbricato, lo stato mediocre dell'immobile oggetto di stima (box), ritiene che la cifra di riferimento corretta sia il valore più basso della forbice OMI di riferimento decurtato di un ulteriore 30 %, ovvero €/mq 735.

inoltre nell'apposita sezione vengono riportati i deprezzamenti dovuti alla complessa situazione urbanistica dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Filippo Grisogni 50, interno 3, piano S1	48,00 mq	735,00 €/mq	€ 35.280,00	100,00%	€ 35.280,00
Valore di stima:					€ 35.280,00

Valore di stima: € 35.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
opere necessarie a regolarizzare la conformazione del box sub 15	8000,00	€
SCIA in sanatoria per regolarizzazione del piano S1 (stima incluse spese tecniche +iva, sanzioni, oneri, variazione catastale)	4000,00	€
assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 17.988,00

In generale si specifica che, alla luce delle controversie passate ed in corso con la disciplina edilizia del Municipio XII e a seguito della sentenza del TAR, andrà comunque verificata la fattibilità e successivamente andranno concordate con il municipio XII competente le modalità per la presentazione della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione del box sub.15, ipotizzando comunque sin da ora un coinvolgimento anche delle altre unità del fabbricato irregolari. Il tutto come meglio evidenziato nell'apposita sezione sulla regolarità edilizia. Nella presente stima si applica comunque il solo deprezzamento relativo ai costi della pratiche edilizie di sanatoria del box sub. 15 ed i costi relativi agli specifici lavori da realizzare.

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 27/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppari Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1-VISURE STORICHE CATASTALI SUB 12 E SUB 15
- ✓ Altri allegati - 2-PLANIMETRIE CATASTALI SUB 12 E SUB 15
- ✓ Altri allegati - 3-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 12"A"
- ✓ Altri allegati - 4-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 12"B" E SUB 15
- ✓ Altri allegati - 5-ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 6-NOTE CONSERVATORIA
- ✓ Altri allegati - 7-DOCUMENTAZIONE CONDONO
- ✓ Altri allegati - 8-PERMESSO DI COSTRUIRE 2004
- ✓ Altri allegati - 9-ESTRATTO PROGETTO 2004
- ✓ Altri allegati - 10-ACCESSO ATTI MUNICIPIO
- ✓ Altri allegati - 11-DOCUMENTAZIONE PRECEDENTI CTU
- ✓ Altri allegati - 12-APE