
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 760/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

Villa unifamiliare con area esterna di pertinenza in Roma Vicolo del Casale Lumbroso n. 12

SOMMARIO

Incarico	3
Premesse.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria dati catastali	5
Dati catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato conservativo	10
Stato di occupazione	11
Provenienze ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Formazione lotti e stima.....	16

INCARICO

In data 14/12/2021, il sottoscritto Arch. Marini Domenico, con studio in Via Cardinale Lualdi, 6 - 00165 - Roma (RM), e-mail d.marini@fastwebnet.it, PEC d.marini@pec.archrm.it, tel. 335223128, fax 06632691, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al fine di svolgere il proprio mandato, lo scrivente Esperto ha effettuato accessi all'immobile pignorato alle date 04/04/2022, 27/04/2022 e 03/10/2023, ha effettuato ricerche ed accertamenti presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria dei RR.II., del dipartimento P.A.U. e dell'U.C.E. di Roma Capitale ed ha svolto le più opportune indagini di mercato.

PREMESSE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dagli immobili così descritti nell'atto di pignoramento:

Bene N° 1 - *"porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva, composta da 19,5 (diciannove virgola cinque) vani catastali, confinante con Via del Casale Lumbroso, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa proprietà o aventi causa, salvo altri. Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Roma al foglio 413, particella 157, subalterni 502 e 503, unitamente graffiati, categoria A/7, classe 9, vani 19,5, Vicolo di Casal Lumbroso n. 12, piano T-I, rendita Euro 6.445,38".*

Va preliminarmente precisato che al piano terra dell'abitazione pignorata è ubicato un locale garage (categoria C/6) di 54 mq, identificato in Catasto al foglio 413 particella 157 sub 3, al quale si accede dall'area esterna pavimentata tramite serranda in metallo (ingresso carrabile), nonché dall'interno dell'abitazione. Detta unità immobiliare non è oggetto di pignoramento e, pertanto, è esclusa dal lotto da porre in vendita.

Ciò considerato, si segnala la necessità di chiudere il vano porta di accesso all'abitazione e di costituire una servitù di passaggio nella proprietà pignorata per consentire l'accesso al garage dalla pubblica via. Di tale situazione si terrà conto nella valutazione finale del bene pignorato.

Si segnala, inoltre, che rientra nell'area esterna di pertinenza dell'abitazione oggetto di pignoramento e di perizia una porzione di terreno di superficie ca. 92 mq, che, pur appartenendo al debitore esecutato, è ad oggi ancora in uso al confinante **** omissis ****, malgrado il dispositivo della sentenza del Tribunale Civile di Roma n. 22272/2015, pubblicata il 05/11/2015.

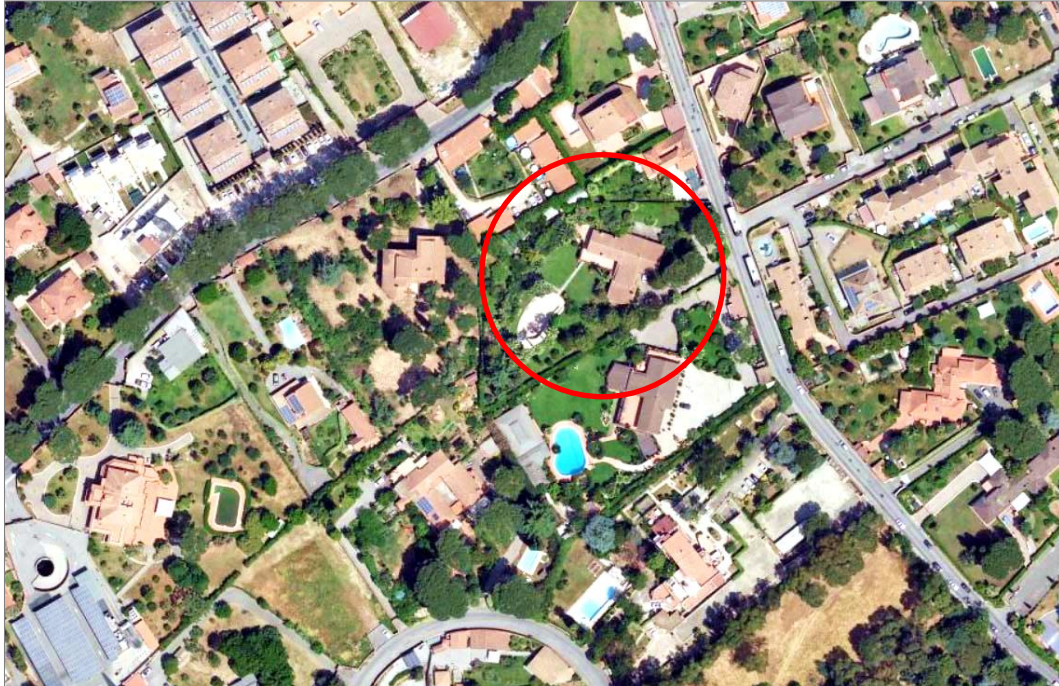
DESCRIZIONE

L'immobile in perizia è ubicato nella zona suburbana del quadrante sud-ovest del Comune di Roma denominata "Casal Lumbroso", situata lungo il lato sud della S.S.1-Via Aurelia poco fuori del Grande Raccordo Anulare e compresa nei confini del XII Municipio (ex XVI Municipio).

La zona, in origine agricola, iniziò a svilupparsi a partire dagli anni 'settanta con le caratteristiche comuni agli insediamenti abitativi sorti lungo il tratto extraurbano dei principali assi viari, quali il carattere in prevalenza residenziale ed un tessuto urbano costituito prevalentemente da ville unifamiliari, villini e palazzine di due o tre piani fuori terra.

La struttura del quartiere non presenta luoghi con caratteri di centralità, si registra la presenza di alcune attività commerciali prevalentemente localizzate nella vicina Via Aurelia e centri commerciali a media distanza; i collegamenti con il centro città e le località limitrofe sono assicurati dal trasporto pubblico su gomma, si segnala che, in occasione del Giubileo del 2025, dovrebbe essere inaugurata nelle vicinanze la stazione ferroviaria della linea FL5 Roma-Civitavecchia.

Per una descrizione puntuale dell'immobile si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".



Individuazione dell'area

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

L'immobile confina a nord-est con Vicolo di Casal Lumbroso, a sud-est con altra proprietà distinta in Catasto al foglio 413 particella 157 subalterni 505-507 e a nord con la proprietà distinta al foglio 413 particella 1751 sub 506.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Superficie residenziale piano T	170,00 mq	187,00 mq	1,00	187,00 mq
Superficie residenziale piano primo	227,00 mq	249,70 mq	1,00	249,70 mq
Pertinenze interne all'abitazione	43,00 mq	47,50 mq	0,60	28,50 mq
Altre pertinenze	99,00 mq	108,90 mq	0,20	21,78 mq
Portico	124,00 mq	124,00 mq	0,20	24,80 mq
Terrazzo	116,00 mq	116,00 mq	0,15	17,40 mq
Area scoperta	4325,00 mq	4325,00 mq	0,02	86,50 mq
Totale superficie convenzionale:				615,68 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2004 al 29/09/2004	**** Omissis **** (proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 157, Sub. 502 Categoria A7 Graffato sub 503
Dal 29/09/2004 al 20/06/2017	**** Omissis **** (proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 157, Sub. 502 Categoria A7 Graffato sub 503
Dal 20/06/2017 al 20/06/2017	**** Omissis **** (proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 157, Sub. 502 Categoria A7 Graffato sub 3
Dal 20/06/2017 al 26/09/2023	**** Omissis **** (proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 157 Categoria A7 Graffato sub 503

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

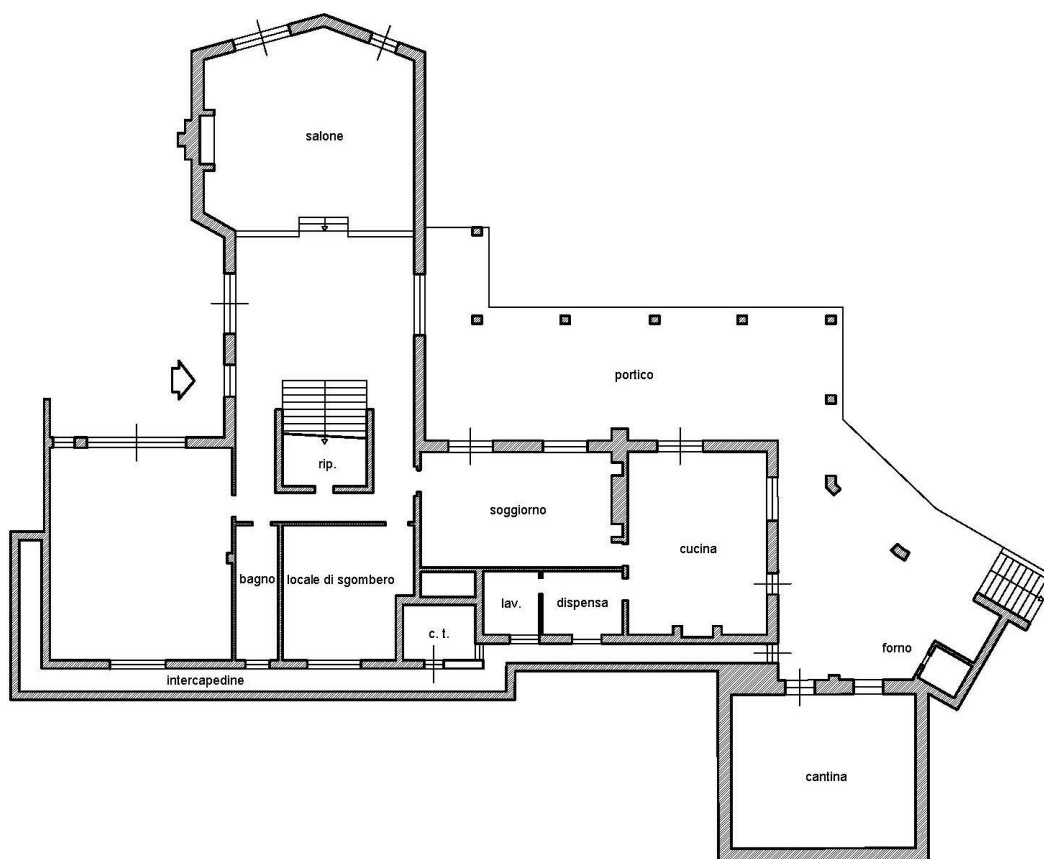
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	157	502	6	A7	9	19,5 vani	623 mq	6445,38 €	T - 1	subalterno 503

Corrispondenza catastale

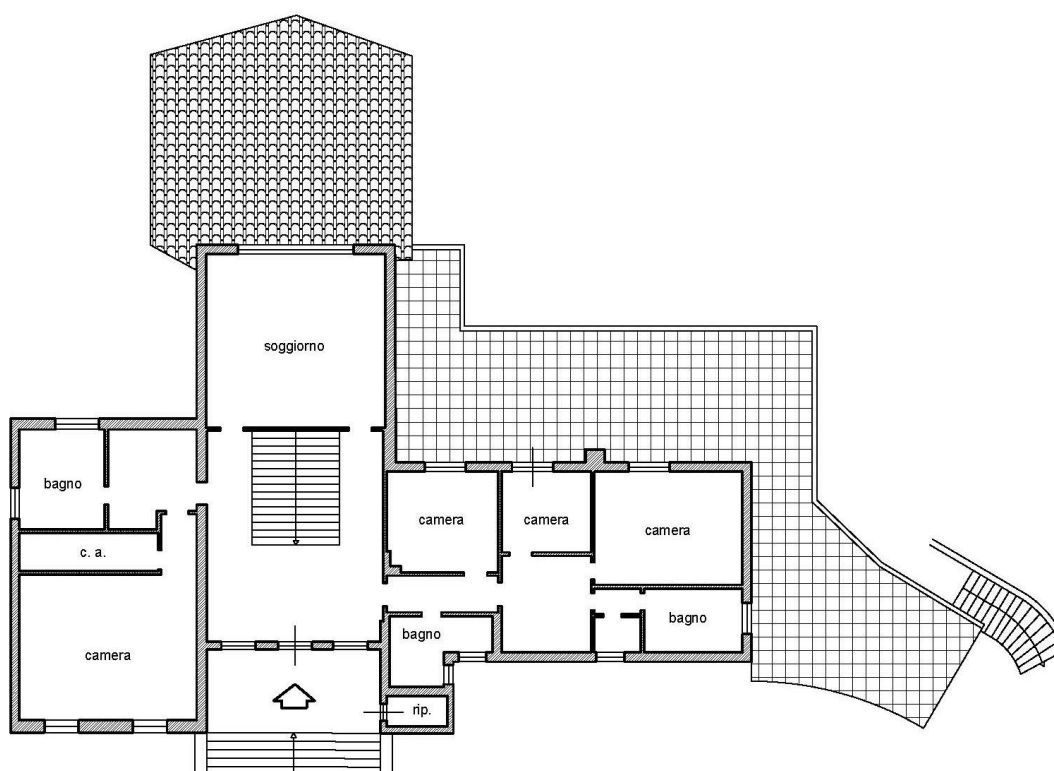
Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la relativa planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione orizzontale e verticale degli spazi interni;
- modifica dei prospetti;
- aumento della superficie (ampliamento);
- ampliamento del portico e, conseguentemente, della sovrastante terrazza;
- presenza nell'area di pertinenza di una tettoia in legno per la copertura dei posti auto;
- presenza nell'area di pertinenza di una serra con struttura in ferro e pannelli in plexiglass.

Per quanto concerne la regolarità edilizia delle suddette difformità, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" della presente relazione.



Pianta stato di fatto piano T



Pianta stato di fatto piano 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in perizia è una villa unifamiliare signorile, di buone qualità costruttive ed architettoniche, con area esterna di pertinenza, alla quale si accede dal civico n. 12 di Vicolo del Casale Lumbroso chiuso da un cancello carrabile ad apertura elettrocomandata.



Vista parco con piscina



Vista lato sud



Vista lato nord

L'edificio si sviluppa su due livelli (catastalmente piano T e piano 1), in ragione dell'andamento in pendenza dell'area di sedime una parte del piano terra risulta interrata ed una parte del piano primo risulta di poco rialzata rispetto la quota del terreno.

La struttura portante è mista con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate rivestite con tegole di laterizio; le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato di colore rosato con zoccolatura in pietra e cornici decorative di colore bianco contornanti porte e finestre.

Il piano inferiore della villa è al suo interno composto da ingresso, salone con ampio camino, soggiorno/pranzo con camino, cucina abitabile con camino, locale dispensa, lavatoio, locale di sgombero, bagno, disimpegno, sottoscala adibito a ripostiglio, cavedio, centrale termica, intercapedine e cantina; all'esterno è presente un porticato al cui interno è ricavata una zona forno e dal quale si accede alla summenzionata cantina.

Il piano superiore, al quale si accede sia dall'ampia scala interna che si diparte dal salone, sia dalla parte più elevata dell'area esterna, è composto da ingresso, disimpegni, soggiorno/studio, quattro camere, tre bagni, cabina armadio e ripostiglio.

Il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas metano.

L'abitazione presenta al suo interno materiali e finiture di pregio, i pavimenti dei vari ambienti sono in parquet di rovere, cotto e travertino, bagni e cucina hanno rivestimenti in travertino, soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati con colori pastello, le porte sono bugnate in legno laccato bianco, gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro, protetti da persiane in legno di colore verde e grate in ferro.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile in tubazioni sotto traccia e munito di quadro con interruttori di comando, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termoconvettori e radiatori alimentati da due caldaie adibite anche alla produzione di acqua sanitaria; sono presenti l'impianto di climatizzazione e di allarme.

In occasione degli accessi non è stato possibile prendere visione di eventuali certificazioni relative agli impianti, nonché della certificazione energetica dell'immobile.



Interno piano T



Interni piano 1

L'area esterna di pertinenza che circonda l'abitazione si sviluppa con forma trapezoidale su vari livelli, collegati da scala esterna e camminamenti lastricati ed è delimitata da muro di confine lungo la pubblica via e da rete metallica rivestita da siepe lungo i restanti lati.

L'area è costituita prevalentemente dal parco, tenuto con prato all'inglese ed isole con aiuole e piante ornamentali d'alto fusto, e dalla porzione carrabile, costituita dal vialetto di accesso dalla via e dalla zona parcheggio, pavimentata con lastre di pietra.

Insistono nell'area una piscina interrata a forma libera di 120 mq, interamente rivestita in travertino, una tettoia in legno di copertura per posti auto di 40 mq ed una serra di ca. 20 mq con struttura in ferro e pannellature in plastica trasparente, dotata di illuminazione e pozzo per l'impianto per l'irrigazione.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, risalente al 1960 e ristrutturata nel 2004, si presenta all'esterno e all'interno in ottimo stato conservativo; altresì si presenta nel medesimo stato l'area esterna di pertinenza, ad eccezione della serra, compresa nell'area, che versa in cattivo stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato e nella disponibilità del debitore esecutato **** Omissis **** che vi risiede unitamente ai propri familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1978 al 29/09/2004	**** Omissis **** (proprietà per 1/1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia di Roma	17/08/1978	133134	12704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma	15/10/2004		23703
Dal 29/09/2004 al 20/06/2017	**** Omissis **** (proprietà per 1/1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Gaddi di Roma	29/09/2004	6483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma	15/10/2004	122627	79833
Dal 20/06/2017	**** Omissis **** (proprietà per 1/1)	Rettifica atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Gaddi di Roma	20/06/2017	29250	21020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma	05/07/2017	78443	52363

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- Con l'atto di rettifica del 20/06/2017 si rettifica la descrizione dell'immobile con menzione degli identificativi del garage, censito al foglio 413 p.lla 157 sub 3 non facente parte della procedura esecutiva.
- Il suddetto atto è stato oggetto di domanda giudiziale trascritta 08/10/2018 al nn. 79556 e 79557 di formalità per l'annullamento del suddetto atto di rettifica del 20/06/2017 e per il riconoscimento dell'esistenza del diritto di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia per l'accesso al garage a carico dell'area di pertinenza dell'immobile pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/06/2011
Reg. gen. 70367 - Reg. part. 14213
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 30/10/2008
Reg. gen. 141375 - Reg. part. 87503
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 01/12/2014
Reg. gen. 127587 - Reg. part. 90797
A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - accertamento diritti reali**
Trascritto a Roma il 08/10/2018
Reg. gen. 114740 - Reg. part. 79957
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - dichiarazione di nullità atti**
Trascritto a Roma il 08/10/2018
Reg. gen. 114739 - Reg. part. 79956
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 12/06/2019
Reg. gen. 69325 - Reg. part. 48567
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insiste l'immobile in esame ricade nella tavola 16 del nuovo P.R.G., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, con le seguenti indicazioni/prescrizioni

- Sistema insediativo: Città consolidata T3 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera (art. 45 N.T.A.)
- Rete ecologica: nessuna prescrizione.
- Carta della qualità: nessuna prescrizione.

L'area è compresa nel P.T.P.R. 2021 alle seguenti tavole

- Tav. A-24: paesaggio degli insediamenti urbani – aree di visuale.
- Tav. B-24: aree urbanizzate del PTPR.
- Tav. D-24: nessuna proposta di modifica dei PTP vigenti.

L'area è altresì compresa nel P.T.P. 15/8 “Valle del Tevere” alla seguente tavola:

- Tav. E-3: Zone di tutela paesaggistica – sottozona TPc – zone di tutela di paesaggi agrari di grande estensione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La villa unifamiliare in perizia è stata edificata a seguito del progetto protocollo n. 16986 del 1962 e relativa licenza edilizia n. 338/B del 15/10/1965, rilasciata a **** Omissis **** con atto di vincolo, trascritto in data 03/12/1963 al n. 73507 di formalità, relativo alla destinazione del lotto a servizio della costruzione. Si precisa che al tempo era vigente il P.R.G. adottato nel 1959, secondo il quale l'area ricadeva in zona H (agro romano).

Per l'immobile in via di costruzione è stata richiesta una licenza in variante senza aumento di cubatura in data 29/01/1969 con protocollo n. 4369, ma, quantunque sia stato stipulato il richiesto atto d'obbligo per il rilascio della licenza, relativo alla destinazione a parcheggio di una porzione dell'area di pertinenza, la licenza non è stata rilasciata. Per l'ottenimento di detta licenza, è stata quindi presentata in data 23/12/1976 con prot. 45893 una richiesta di riesame della pratica, respinta con parere contrario della Commissione edilizia per contrasto con le norme di P.R.G..

In data 19/03/1979, con protocollo n. 12963, è stata richiesta una licenza in variante a lavori ultimati dal successivo proprietario **** Omissis ****; rispetto al primo progetto del 1962, la variante comprendeva la traslazione dell'edificio sull'area di sedime, la realizzazione dello stesso con una configurazione ribaltata, l'aumento di superficie e di volume, ovvero una sagoma dell'edificio sostanzialmente diversa da quanto originariamente licenziato. Anche a fronte della suddetta richiesta non è stata rilasciata alcuna licenza.

Successivamente è stata presentata da **** Omissis **** istanza di Condonò con protocollo 86/59943 ai sensi della L. 47/1985 per la quale è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria n. 49955 del 13/01/1998. Si osserva che la domanda, inerente ad opere senza aumento di superficie e di volume (tipologia di abuso 7) risulta viziata dalle seguenti incongruenze:

- il tecnico incaricato dichiarava abusi relativi ad *“opere per diversa distribuzione interna e sistemazione del portico”* mentre l'istante dichiarava abusi relativi a *“piccole trasformazioni*

ultimatesi nell'anno 1966 come già dichiarato dalla precedente proprietaria nell'atto pub. di vendita notaio F. Varcasia di Roma del 17.5.1978 rep. 133034/12"

- La planimetria presentata nella pratica risulta essere quella catastale del 1997, sostanzialmente difforme dalla planimetria di progetto per la quale è stata rilasciata la licenza del 1965.

Inoltre gli interventi relativi alla sistemazione del portico (non presente nel progetto originario) comportando aumento di superficie e cambio di destinazione d'uso non potevano essere ricompresi all'interno della tipologia di abuso 7.

Successivamente è stata presentata da **** Omissis **** una ulteriore istanza di Condonò con protocollo 0/527661 ai sensi della L. 326/2003 che risulta ad oggi "non concessionata".

Si osserva che anche la suddetta domanda, inerente a cambio di destinazione d'uso (tipologia di abuso 1) da cantina ad abitazione per una superficie di 32,75 mq risulta viziata da incongruenze, come di seguito elencate:

- La cantina per la quale si chiede il cambio di destinazione d'uso non risulta presente nel progetto a seguito del quale è stata rilasciata la licenza del 1965.
- La planimetria presentata a corredo della richiesta risulta essere quella catastale del 2004, che risulta sostanzialmente difforme dalla planimetria di progetto.

Con la Determinazione Dirigenziale n. 1212 del 11/06/2008 il Comune, accertata la realizzazione dei seguenti lavori edilizi *"ampliamento della superficie originaria del manufatto di circa m. 1,20 x 6,00 e m. 1,20 x 2,00 ottenendo l'aumento della superficie della camera da letto ricavando un ripostiglio; trasformazione di due tettoie originariamente non praticabili in un terrazzo calpestabile con ringhiera di circa 35 mq; lavori interni con variazione degli spazi e sostituzione della scala originaria con diversa disposizione"*, ne ingiungeva l'immediata sospensione all'attuale proprietario **** Omissis ****.

Al fine di ottenere la revoca del provvedimento, il proprietario ha presentato al Comune la D.I.A. prot. 46813 del 29/07/2008, successivamente integrata e corretta con la D.I.A. prot. 64744 del 23/10/2008, avente ad oggetto il *"ripristino ante operam e la sanatoria di alcune opere"* nonché ha stipulato in data 21/10/2008 un Atto d'Obbligo edilizio – Notaio Carlo Gaddi rep. 1482/10612 – con il quale si obbligava *"a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso del lastrico solare delle tettoie e la loro non praticabilità, con costruzione di un muretto alto un metro; a mantenere la tettoia permeabile; così come riportato nella planimetria conforme al progetto"*.

All'esito degli accessi effettuati emerge che i lavori indicati nei summenzionati D.I.A. ed atto d'obbligo non sono mai stati eseguiti, inoltre, in riferimento alla D.I.A., si osserva che quanto rappresentato nell'ante operam differisce dal progetto approvato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia del 1965, non risulta riportata dal tecnico incaricato alcuna preesistenza/titolo edilizio e non risultano presentati la fine lavori né Il certificato di collaudo.

Alla luce di quanto fin qui illustrato, il bene pignorato risulta realizzato in sostanziale difformità rispetto alla originaria licenza edilizia di costruzione n. 338/B del 1965, comportando le seguenti "variazioni essenziali":

- L'edificio risulta traslato e ribaltato nell'area di sedime;
- risultano modifiche della sagoma e dei prospetti
- risulta ampliamento della superficie utile ed aumento dei volumi;
- in aderenza alla facciata risulta realizzato un porticato esterno con sovrastante terrazzo;
- al piano terra dell'abitazione risultano realizzati locali accessori sia nell'area esterna di pertinenza che all'interno dell'abitazione;
- risultano realizzati una piscina interrata una tettoia di copertura per posti auto ed una serra.

Le suindicate variazioni non possono essere sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente, tutte le successive richieste di variante e/o riesame risultano non essere state accolte dal Comune, di conseguenza anche i titoli abilitativi ottenuti successivamente come la concessione in sanatoria rilasciata nel 1968, nonché l'istanza di condono presentata nel 2004 perdono efficacia, in quanto viene a mancare la legittimità della preesistenza.

Non è possibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive al 01/10/2003 (entrata in vigore dell'ultima legge sul Condono Edilizio).

Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in mancanza del requisito della doppia conformità, in quanto l'immobile ricade nel P.R.G. vigente in "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca T3" mentre nel previgente P.R.G. ricadeva in zona H (Agro Romano) che non ammetteva interventi di nuova edificazione se non quelli inerenti l'attività agricola, prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione soltanto nel caso di edifici legittimamente realizzati.

L'impossibilità di poter procedere ad una sanatoria degli abusi riscontrati o di procedere, con interventi di rimozione anche parziali di porzioni abusive, al ripristino di uno stato "legittimo" dell'immobile rende lo stesso "irregolare" dal punto di vista urbanistico e quindi soggetto ad un possibile ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 15 L.R. 15/2008.

Occorre precisare che, nel caso specifico, trattandosi di un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile può pertanto essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Pertanto, in sede di stima, il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "valore d'uso", ovvero relativo alla possibilità di poterne usufruire sino all'emissione di un ipotetico ordine di demolizione; per la determinazione di detto valore intervengono delle variabili, non individuabili a priori, legate essenzialmente all'efficacia dell'azione di repressione dell'abusivismo da parte degli organi preposti di controllo.

Nel caso di specie, stimato preliminarmente il bene al valore corrente di mercato, ovvero senza tener conto della presenza degli abusi riscontrati ed applicata una detrazione pari al 10% ai sensi della Legge 132/2015, si applicherà quindi un ulteriore coefficiente riduttivo dovuto all'ipotetico rischio di subire un'ordinanza di demolizione, che si ritiene congruo valutare nella misura del 50%, tenuto conto dei seguenti aspetti:

- epoca di realizzazione dell'immobile (oltre 50 anni);
- storica difficoltà per le pubbliche amministrazioni di dare concreto luogo alle demolizioni;
- impossibilità per l'eventuale aggiudicatario di avere accesso ad un mutuo per l'acquisto dell'immobile abusivo;
- incommerciabilità del bene a terzi;
- trasferimento ad eredi di eventuali ipoteche o procedure esecutive.

FORMAZIONE LOTTI E STIMA

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

- **Bene N° 1** - Villa unifamiliare con area esterna di pertinenza ubicata in Roma Vicolo di Casale Lumbroso n. 12 piani T – 1. Identificato al catasto Fabbricati: foglio 413, part. 157, sub. 502 graffato 503 categoria A7.

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

Nel richiamare quanto già esposto al paragrafo “Regolarità edilizia”, si procede inizialmente a determinare il prezzo al quale l'immobile in esame potrebbe essere venduto in un mercato di libera concorrenza, qualora fosse regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico.

Per la stima si ritiene opportuno adottare il metodo di valutazione sintetico-comparativo di generale accettazione, che è basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili di caratteristiche simili; si è pertanto effettuata la valutazione prendendo in esame annunci relativi ad immobili assimilabili per ubicazione e caratteristiche intrinseche, pubblicati nelle principali riviste e siti internet di settore, nonché raccolti presso agenzie immobiliari presenti nella zona.

All'esito delle ricerche condotte e tenuto delle caratteristiche proprie dell'immobile in perizia, si ritiene congruo un valore unitario pari a €/mq 2.100,00; detto valore risulta in linea con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), aggiornate al 2° semestre 2022, che indicano per ville e villini nella zona "E73 – Casal Lumbroso" valori compresi tra 1.600,00 e 2.350,00 €/mq, nonché con le quotazioni del Borsino immobiliare di Roma che indicano, per la medesima zona e tipologia, valori compresi tra 1.579,00 €/mq e 2.408,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Vicolo di Casale Lumbroso, 12, piano T - 1	615,68 mq	2.100,00 €/mq	€ 1.292.928,00	100,00%	€ 1.292.928,00
Valore di stima:					€ 1.292.928,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento pari al 10%, previsto per gli immobili oggetto di procedura esecutiva ai sensi della L 132 del 06/08/2015 pari al 10% del
- deprezzamento pari al 5%, dovuto alla sussistenza del locale garage non pignorato ricompreso nel fabbricato ed alla necessità di costituire la relativa servitù di passaggio.
- deprezzamento pari al 50%, dovuto alla irregolarità ed insanabilità dell'immobile sotto il profilo edilizio urbanistico come esposto al paragrafo “Regolarità edilizia”.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia ai sensi della L. 132/2015	10,00	%
Esclusione dalla vendita del garage ed istituzione di una servitù di passaggio	5,00	%
Irregolarità ed insanabilità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio	50,00	%

Valore finale di stima: € 452.524,80 e in c.t. € 452.500,00

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

Roma, li 3/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- 1 – Foto
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Documentazione ipotecaria
- 4 – Atto di provenienza
- 6 – Progetto n. 6986 del 1962
- 7 – Licenza edilizia n. 338b del 1965
- 8 – Progetto variante n. 4369 del 1969
- 9 – Richiesta riesame prot. 45893/1976
- 10 – Progetto variante n. 12963 del 1979
- 11 – Condonò prot. 59949/86
- 12 – Domanda Condonò prot. 0-527661
- 13 – Determinazione dirigenziale n. 1212 del 11/06/2008
- 14 – D.I.A. del 2008
- 15 – Atto d'obbligo del 21.10.2008
- 16 – Perizia versione privacy