
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1439/2016

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

II Lotto

Promossa da

UNICREDIT S.p.A.

con sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16,

codice fiscale 00348170101

contro

nato a

il

codice fiscale

nata a

codice fiscale

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorfallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, Tel. 06 58330133, Fax 06 5816494, in data 23/10/2017 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 10/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.O.T Dott.ssa Erminia Marchesi in sostituzione del G.E. Dott.ssa Barbara Perna presso il Tribunale di Roma, con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 11/07/2018.

In data 14/04/2018 veniva eseguito l'accesso all'immobile.

DESCRIZIONE

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Roma, Via Prenestina n. 1204/I, piano secondo, interno 10, composto di ingresso / soggiorno / angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, balcone

TITOLARITÀ

[REDACTED] nato a [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI CATASTALI

Appartamento

Catasto Fabbricati Comune di Roma Foglio 665 Particella 161 Sub 513 Zona Cens. 6 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4 vani Superficie Catastale Totale: 84 m² Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 80 m² Rendita Euro 557,77 Indirizzo VIA PRENESTINA n. 1204/I piano: 2 interno: 10

Mappale terreni correlato (per l'intero fabbricato)

– Sezione C, Foglio 665:

- Particella 161, Ente urbano, Superficie m² 1.030 – Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/2009
- Particella 614, Ente urbano, Superficie m² 495 – Area di enti urbani e promiscui dal 10/12/2008

CONFINI

Secondo il catasto fabbricati, della particella 161: subalterni 503 (corridoio comune), 512 (appartamento interno 9), 514 (appartamento interno 11), 518 (appartamento interno 16), 521 distacco sul parcheggio verso Via Prenestina), 522 graffata alla particella 614 subalterno 504 (distacco verso cortile condominiale)

Secondo l'atto di provenienza: Vano scala, appartamento interno 8, appartamento interno 3, salvo altro



Confini del mappale terreni correlato:

- del foglio 665, Sezione C: Via Prenestina, Via Pedica di Tor Angela, particelle 160, 615, 157, 158

CONSISTENZA

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è posto in posizione angolare fra Via Prenestina e Via Pedica di Tor Angela.

L'appartamento interno 10 è accessibile dal civico 1204/I di Via Prenestina, attraversando un cortile confinante con l'adiacente particella catastale 158, salendo la rampa di scale posta sul fronte opposto a Via Prenestina fino al secondo pianerottolo ed entrando nel primo corridoio condominiale a destra, percorrendo il quale la porta dell'immobile esecutato è posta di fronte al visitatore, senza indicazione del numero interno.

L'appartamento è composto come segue:

- Ingresso / soggiorno / angolo cottura = mq 41,50 circa
- Camera 1 = mq 15,50 circa
- Camera 2 = mq 15,00 circa (non visitabile al momento dell'accesso)
- Bagno = mq 4,50 circa
- Disimpegno = mq 3,50 circa
- Balcone = mq 14,00 circa
 - Superficie netta interna = mq 80,00 circa
 - Superficie esterna = mq 14,00 circa
 - Superficie esterna omogeneizzata = superficie esterna x coefficiente di omogeneizzazione = mq 14,00 x 0,30 = mq 4,20 (pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali - cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 7)
 - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 84

La planimetria catastale dell'appartamento è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo l'altezza interna, variabile da un minimo di m 2,30 circa, inferiore al minimo di m 2,70 previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, ad un massimo di m 3,45 circa, anziché m 2,95 riportati in planimetria catastale.

Il bene non è comodamente divisibile.

Non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti

Non risulta il certificato energetico dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. RM0946451 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78343.1/2008)

Elaborato planimetrico prot. n. RM0852791 del 12/07/2007

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/07/2007 protocollo n. RM0852757 in atti dal 12/07/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 66076.1/2007)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2007 protocollo n. RM0437998 in atti dal 12/04/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36166.1/2007)

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 27/04/2006 protocollo n. RM0342011 in atti dal 27/04/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 6377.1/2006) - comprende elaborato planimetrico

Catasto Terreni (Foglio 665 particella 161)

Tabella di variazione del 26/03/2009 protocollo n. RM0413938 in atti dal 26/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4506.1/2009)

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Catasto Terreni (Foglio 665 particella 614)

Tabella di variazione del 10/12/2008 protocollo n. RM1634275 in atti dal 10/12/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 51708.1/2008)

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1988 (n. 5672)

Impianto meccanografico del 19/02/1979

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Catasto Fabbricati - Appartamento

[REDACTED] Proprieta' per 1/2 fino al 26/11/2009

[REDACTED]
Proprieta' per 1/2 fino al 26/11/2009

Catasto Terreni

1000/1000 fino al 10/12/2008

fino al 08/06/1972

PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli.

Atto di divisione del Notaio Paolo SALARIS di Roma del 26/11/2009, Repertorio n. 22500, Raccolta n. 17098, registrato a Roma 2 il 18/12/2009 al n. 42202/1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 21/12/2009 al n. 92692 di formalità

Condividente a favore: [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni
 Condividente a favore: [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni

Condividente contro: [REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni

Oggetto: (estratto per la parte che interessa il presente lotto)

I Signori [REDACTED], a completa tacitazione di ogni loro diritto di comproprietà sul bene finora comune e con il consenso dell'altra parte condividente, adottano in regime di comunione dei beni, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Prenestina n. 1204/I, e precisamente:

- appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 10, composto di 4 vani catastali, confinante con vano scala, appartamento interno 16, appartamento interno 13, salvo altro

Dichiarazioni:

- La porzione immobiliare è stata edificata senza la regolare licenza di costruzione anteriormente al 1°/10/1983
- È stata presentata ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, e successive proroghe, modifiche ed integrazioni, domanda di sanatoria al comune di Roma, successivamente modificata in data 28/06/1990, protocollo n. 47986, entro i termini previsti
- Sono state inoltre presentate ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/1994, n. 724 e della legge 22/03/1995 n. 85 e successive modificazioni, ulteriori domande di sanatoria al Comune di Roma, in data 22/02/1995, annotate ai protocolli nn. 23296 e 23302
- Entro il 31/03/1983, alle porzioni immobiliari sono state apportate modifiche per le quali



sono state presentate ai sensi della legge 22/03/1995 n. 85, ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/1994, n. 724 e della legge 22/03/1995 n. 85 e successive proroghe, modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e sue modificazioni, della legge 24/11/2003 n. 326 e della Legge Regione Lazio n. 12 del giorno 08/11/2004, domande di sanatoria al Comune di Roma, annotate ai protocolli 579829/04, 579843/04, 579852/04, 579861/04, 579877/04, 579885/04, 579913/04, 579928/04, 579936/04, 579940/04, 580167/04, entro i termini previsti

- Le domande di sanatoria sono corrispondenti agli abusi commessi
- I condividenti hanno integralmente corrisposto l'oblazione autoliquidata prevista dall'art. 35 della citata legge (l'atto elenca tutti i pagamenti effettuati)
- Gli abusi di cui trattasi non creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime
- Alla data dell'atto non sono stati notificati provvedimenti sanzionatori, acquisizioni, né ordinanze di demolizione
- Le porzioni immobiliari in oggetto trovansi nelle condizioni per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria
- È stata presentata al Comune di Roma D.I.A. in data 24/06/2005, protocollo n. 579820 nonché istanza di completamento opere in data 19/07/2005, protocollo n. 84395, con relazione tecnica asseverata dal Geom. [REDACTED]
- Il Comune di Roma non ha emesso ordinanze di sospensione lavori, nei termini di legge
- Non sono stati eseguiti lavori abusivi, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e sue modificazioni, della legge 24/11/2003 n. 326 e della Legge Regione Lazio n. 12 del giorno 08/11/2004
- Il terreno su cui sorge la porzione immobiliare in oggetto è gravata da vincolo idrogeologico, per il quale la parte venditrice ha richiesto alle Autorità competenti il rilascio dei Nulla Osta, tutti in data del presente atto in corso di esame, protocolli n. 195441, 195445, 195449, 195450, 195451

Scrittura privata autenticata dal Notaio Mauro Franco di Roma il 21/10/1980, repertorio n. 1811, raccolta n. 129, registrato a Roma il 07/11/1980 n. 2/9622, trascritto a Roma il 18/11/1980, registro generale n. 76441, registro particolare n. 57631

Acquirenti: [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale familiare; [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale familiare; tutti indivisamente tra loro

Venditore: [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Oggetto: immobile sito in Roma, località Tenuta di Salone, e precisamente: locale a piano terra, ad uso magazzino, cui si accede attraverso la via Pedica di Tor Angela e dalla Via



Prenestina, con annessa area scoperta di pertinenza, adiacente e circostante al magazzino stesso, confinante con via Prenestina, via Pedica di Tor Angela, proprietà [REDACTED] salvo altri e più precisi confini

Identificativi catastali: l'immobile insiste su area censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma, foglio 665, particella 161 di are 10.30, particella 614 di are 4.95 e particella 615 di are 0.68,

L'immobile non risulta ancora censito al N.C.E.U., ma per esso è stata presentata regolare denuncia di accatastamento con scheda registrata all'U.T.E. di Roma il 31/05/1972 al n. 38632, come risulta dall'estratto negativo n. 132777, dell'U.T.E. di Roma in data 04/10/1980

Clausole:

- A carico della striscia di terreno larga m. 4, corrente lungo il confini [REDACTED], e a favore della signora [REDACTED], o suoi aventi causa, è stata costituita servitù perpetua di passaggio e transito per persone, autoveicoli, e per la collocazione di canalizzazioni per servizi
- A carico dell'intero immobile sussistono servitù non apparenti di acquedotto, elettrodotto, fossa biologica, fognatura, si obbliga a consentire l'installazione, ove necessario di altre condutture per servizi nella proprietà Florio o suoi aventi causa
- Non potrà recingere l'area scoperta
- Potrà parzialmente sopraelevare, ove consentito dalla legge, il magazzino, realizzando la costruzione a distanza non inferiore a m. 8 dalla proprietà [REDACTED]. Il distacco che ne risulterà, e comunque la zona di copertura del magazzino attuale rimane per una profondità di m. 4 a partire dal muro esterno del fabbricato proprietà [REDACTED] di proprietà di quest'ultima o di suoi aventi causa. Tale piano di copertura del magazzino sarà praticabile per la parte acquirente al solo fine di raggiungere l'eventuale sopraelevazione, e per la signora [REDACTED] al fine di provvedere alla manutenzione dei cassoni dell'acqua, delle altre servitù esistenti e pulizia
- La parte acquirente aderisce altresì al , assumendo pro-quota i relativi obblighi e diritti
- Quanto forma oggetto dell'atto è stato costruito senza licenza edilizia, e per effetto della mancata autorizzazione della Pubblica Amministrazione è stato istruito regolare procedimento avanti il Pretore di Roma, del quale gli acquirenti dichiarano di essere perfettamente a conoscenza. Gli acquirenti, per quanto riguarda alla condizione giuridica dell'immobile acquistato, che manca come detto della licenza edilizia, lo accettano nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza nulla avere a pretendere dal venditore per qualunque provvedimento che il Comune di Roma od altra Autorità dovesse

prendere in relazione alla violazione delle Leggi Urbanistiche, obbligandosi in particolare a pagare qualunque somma venisse richiesta a titolo di sanatoria o di rimborso per spese di urbanizzazione o quant'altro connesso alla condizione dell'immobile

Atto a rogito del Notaio Cesare Marini di Roma in data 08/06/1972, repertorio n. 30826, raccolta n. 15322, registrato a Roma, Atti Pubblici, il 26/06/1972 al n. 9833 serie E vol. 1894, trascritto a Roma il 13/06/1972 al n. 38456 di formalità

Acquirente: [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Venditore: [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è apparso in locazione a terzi estranei al pignoramento, con contratto di locazione in data 31/01/2017, registrato a Roma 4 Collatino in data 31/01/2017 al n. 1296, serie 3T, durata 4 anni dal 01/02/2017 al 31/01/2021 rinnovabile, Canone annuo di € 7.200,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 600,00 mensili.

Il contratto risulta registrato successivamente alla notifica del pignoramento immobiliare rep. 41178 in data 19/07/2016 e alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 02/09/2016 ai nn. 69616 reg. part. e 100653 reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1) A carico dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], dal 21 ottobre 1980 al 2 settembre 2016:

- ipoteca volontaria di Euro 2.000.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 4 agosto 2006 ai nn. 28621 reg. part. e 107200 reg. gen., iscritta a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, c.f. 06976161005, contro [REDACTED] [REDACTED], in ragione di 1/4 ciascuno, e relativa ad un mutuo di originari Euro 1.000.000,00 della durata di 30 anni, per la quale è stato prestato atto di frazionamento in quota giusto atto a rogito Paolo SALARIS di Roma in data 20 dicembre 2007, rep. n. 19525/14793, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 gennaio 2008 ai nn. 1971 reg. part. e 6985 reg. gen., contro [REDACTED] e [REDACTED], per una quota di importo di capitale pari ad Euro 80.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 160.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 513 (INTERNO 10 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA); per una quota di importo di capitale pari ad Euro 85.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 170.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 518 (INTERNO 16 DELLO STESSO FABBRICATO), mentre, per la porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 509 (INTERNO 7 DELLO STESSO FABBRICATO) risulta prestato atto di restrizione a rogito Paolo SALARIS di Roma in data 20/12/2007, rep. n. 19525/14793, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 gennaio 2008 ai nn. 1970 reg. part. e 6984 reg. gen.;

- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30 aprile 2009 nn. 16049 reg. part. e 56983 reg. gen., in virtù di Ipoteca Legale emessa da Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma, in data 23 aprile 2009, rep.114713/97, Ipoteca Legale ai sensi art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal 193/01, iscritta a carico di ***** , ed a favore di Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma, c.f. 00410080584, per la quota pari ad 1/4 gravante sulle porzioni immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 665, p.lla 161, sub. 518 (INTERNO 16 DELLO STESSO FABBRICATO)
- Costituzione di fondo patrimoniale, tra i signori ***** , sopra generalizzati, giusta atto a rogito Notaio Paolo SALARIS di Roma in data 15 luglio 2013, rep. n. 27124/20556, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma i in data 17 luglio 2013 ai nn. 53718 reg. part. e 71482 reg. gen., gravante oltre a maggior consistenza, sulla porzione immobiliare oggetto della presente perizia;

Clausole fondamentali:

- I signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Roma in data ***** , adottando all'atto del matrimonio il regime di comunione dei beni
- Dalla loro unione sono nati tre figli
- I signori [REDACTED] sono proprietari, in regime di comunione dei beni, oltre a maggior consistenza, la porzione immobiliare oggetto della presente perizia
- I signori [REDACTED] costituiscono in fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., per far fronte ai bisogni della famiglia, oltre a maggior consistenza, la porzione immobiliare oggetto della presente perizia
- Decreto di Sequestro Conservativo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 10 marzo 2015 nn. 16855 reg. part. e 22479 reg. gen., emesso dal Tribunale di Roma, in data 19 febbraio 2015, rep. 45254, trascritto a carico di [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno, ed a favore di [REDACTED] , gravante oltre a maggior consistenza, sulla porzione immobiliare oggetto della presente perizia;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 2 settembre 2016 ai nn. 69616 reg. part. e 100653 reg. gen., in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale Giudiziario di Roma in data 19 luglio 2016, rep.41178. Pignoramento trascritto a carico dei signori [REDACTED] , per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà ed a favore di "UNICREDIT SPA", gravante sulla porzione immobiliare oggetto della presente perizia;

2) A carico dei signori [REDACTED] , dal 21 ottobre 1980 al 21 dicembre 2009:

- ipoteca volontaria di originari Euro 2.000.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma i in data 4 agosto 2006 ai nn. 28621 reg. part. e 107200 reg. gen., iscritta a



favore di BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, c.f. 06978161005, contro [REDACTED], in ragione di 1/4 ciascuno, e relativa ad un mutuo di originari Euro 1.000.000,00 della durata di 30, per la quale è stato prestato atto di frazionamento in quota giusta atto a rogito Paolo SALARIS di Roma in data 20 dicembre 2007, rep.n. 19525/14793, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 gennaio 2008 ai nn. 1971 reg. part. e 6985 reg. gen., contro [REDACTED] e [REDACTED], per una quota di importo di capitale pari ad Euro 80.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 160.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 513 (INTERNO 10 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA); per una quota di importo di capitale pari ad Euro 85.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 170.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 518 (INTERNO 16 DELLO STESSO FABBRICATO).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella parte di città identificata come segue:

Sistema insediativo – Città della Trasformazione – Tessuti – Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente) - Piano particolareggiato di Zona “O” n. 15 + 16 - “Colle Mentuccia - Ponte di Nona”, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 9 marzo 1998, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 del 01.07.2004 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste (Norme Tecniche di Attuazione, art. 8)

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani

Tavola B – Beni paesaggistici – Aree urbanizzate

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Esiste regolamento di condominio reperito presso l'amministrazione condominiale, da cui si estraggono i seguenti millesimi condominiali.

Il regolamento risulta allegato sotto la lettera “A” all'atto a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma in data 26/07/2007, rep. n. 18733/14171, registrato a Roma il 02/08/2007 al n. 27876, serie 1T.

- Tabella A (millesimi generali o di proprietà) = 47,27
- Tabella B (ripartizione di spese ordinarie o straordinarie) = 47,76

- Tabella B1 (ripartizione di spese ordinarie o straordinarie inerenti il cancello di accesso da Via Prenestina e area comune) = 76,71
- Tabella B2 (ripartizione di spese ordinarie o straordinarie inerenti l'accesso e la prima rampa di scale) = 78,00
- Tabella B6 (appartamenti posti al secondo piano - ripartizione di spese ordinarie o straordinarie relative alla manutenzione rampa secondo livello e di competenza – pulizia, illuminazione, ecc.) = 168,82
- Tabella B7 (appartamenti posti al secondo piano interni 9, 10, 11 - ripartizione di spese ordinarie o straordinarie relative al portone di accesso e al camminamento di competenza) = 457,55

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia atto è stato edificato abusivamente e non risulta rilasciato allo stato il titolo edilizio ordinario o in sanatoria, né la licenza di agibilità.

Nel corso della presente attività peritale sono stati individuati gli atti tecnici amministrativi di seguito elencati.

Domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, protocollo n. 214355/86, successivamente modificata in data 28/06/1990, prot. n. 47986

Domande di sanatoria ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724 e della legge 22/03/1995 n. 85, protocolli nn. 23296 e 23302 del 22/02/1995

Richiesta di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico in data 26/07/2007, prot. n. 123433, 123434, 123435, 123436, rinnovata al competente ufficio a mezzo raccomandata a/r in data 14/04/2008, Ufficio Postale di Roma 18, n. 13481658994-0

10/12/2004 - n. progressivo 579913 (inizialmente protocollata al n. 188400) - Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio - Domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi - Richiedente [REDACTED] - Illecito edilizio compiuto in Via Prenestina 1206/B interno 10, in catasto fabbricati al foglio 665 particella 160-161 - data ultimazione 01/01/1999 - tipologia abuso 1 - realizzazione di una abitazione di mq 72,00 e mc 223,20 - stato dei lavori alla data del 31/03/2003: parzialmente ultimati - importo dell'oblazione € 7.200,00 oltre € 720,00 per incremento del 10% ai sensi della L.R. Lazio n. 12/2004, per un totale di € 7.920,00 - importo totale dell'anticipazione degli oneri concessori € 12.816,00

10/12/2004 - Attestazione del versamento dell'oblazione allo Stato di € 1.700,00 da parte di [REDACTED]

10/12/2004 - Attestazione del versamento dell'oblazione alla Regione Lazio di € 170,00 da parte di [REDACTED]

10/12/2004 - Attestazione del versamento degli oneri concessori al Comune di Roma di € 500,00 da parte di [REDACTED]

07/06/2005 - Attestazione del versamento dell'oblazione allo Stato di € 3.100,00 da parte di [REDACTED]

07/06/2005 - Attestazione del versamento dell'oblazione alla Regione Lazio di € 310,00 da parte di [REDACTED]

24/06/2005 - prot. UCE 78396 - Mittente: per sé e per conto dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] Oggetto: Denuncia di inizio attività (D.I.A.), articoli 22 e 23 del T.U. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni, per il completamento dei lavori di tamponatura e tramezzatura ex art. 35 legge 28/02/1985 n. 47, sull'immobile sito a Roma, Via Prenestina n. 1206/b, di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] - Comprende: Progetto completamento lavori ex art. 35, Legge n. 47/85 e s.m.i. Edificio sito in località Colle Prenestina, Via Prenestina 1206/b, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 665 all.to 450 part.lle 160-161, domanda di condono edilizio legge 326/2003 prot. 188400 del 10/12/2004

19/07/2005 - prot. UCE 84395 - Denuncia di inizio attività per il completamento dei lavori di tramezzature, impianti tecnologici, infissi, intonacatura e ogni opera di finitura necessaria al fine di completare le abitazioni sull'immobile sito in Roma, Via Prenestina 1206/b, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 665 allegato 450 particelle 160-161 - Comprende: Progetto completamento lavori ex art. 35, Legge n. 47/85 e s.m.i. Edificio sito in località Colle Prenestina, Via Prenestina 1206/b, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 665 all.to 450 part.lle 160-161, domanda di condono edilizio legge 326/2003 prot. 188400 del 10/12/2004 - 24/06/2005 - prot. UCE 78396 - Perizia tecnica giurata dal Geom. [REDACTED] ai sensi dell'art. 35, comma 8, legge n. 47 del 28/02/1985 e s.m.i. (Tribunale Ordinario di Tivoli n. 1266/4 Cronologico

12/07/2007 - prot. UCE 121152 - Relazione tecnica sul fabbricato asseverata dal Geom. [REDACTED]

[REDACTED] - A seguito dei lavori di completamento effettuati si è determinata una modesta variazione delle consistenze indicate nelle singole domande di condono, rispetto all'effettiva delimitazione e distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari realizzate - Nella relazione si elencano le effettive consistenze delle singole unità immobiliari, confrontandole con le superfici indicate al momento della presentazione della domanda di condono edilizio - In particolare, la consistenza effettiva a seguito della DIA è, per l'interno 10: superficie residenziale mq 78,55, superficie non residenziale mq 13,40, superficie ragguagliata mq 86,59

17/01/2014 - prot. UCE 2014/3313 - Roma Capitale, Ufficio Condono Edilizio - Preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 6 della L.R. Lazio n. 12/2004 - Destinatario: [REDACTED] - riferimento istanza di condono prot. N. 0/579913 sot. 0, presentata dal sig. [REDACTED], relativamente alla realizzazione di una unità residenziale distinta con int. 10, di mq 72,00 di superficie residenziale e un volume dichiarato di mc 223,20 in Via Prenestina 1204/I - 00132 Roma (Municipio Roma VI ex VIII). Per lo stesso fabbricato sono state presentate altre sedici pratiche, per una nuova volumetria complessiva, compresa la domanda in oggetto, di mc 2864,40 (2264,40 metri cubi in esubero rispetto ai 600 previsti per legge). Nella fattispecie, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) L.R. Lazio n. 12/2004, possono conseguire la concessione o l'autorizzazione edilizia in sanatoria le "opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti



urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che: 1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza; 2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza”

Ulteriori indagini hanno portato a rilevare quanto segue:

- Dalle fotografie aeree pubblicate nel sito internet denominato “Google Earth”, la costruzione attuale risulterebbe antecedente al 14/08/2001, in quanto appare completa a partire da quella data.
- Analizzando le aerofotografie consultabili sul Geoportale Nazionale del Ministero dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare, la superficie di ingombro a terra della costruzione attuale risulterebbe:
 - antecedente al 2000, in quanto appare nelle ortofoto a colori anno 2000 (Ortofoto_Colore_00_f32);
 - antecedente al 1998, in quanto appare nelle Ortofoto in bianco e nero anno 1994/1998 (Ortofoto_BN_94_f32), consultabili sul Geoportale Nazionale del Ministero dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare;
 - antecedente al 1989, in quanto appare nelle Ortofoto in bianco e nero anno 1988/1989 (Ortofoto_bn_88_f32), consultabili sul Geoportale Nazionale del Ministero dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Dall’esame delle tre ortofoto sopra menzionate si ritiene di poter rilevare che la copertura a falde attuale non sia stata completata fino all’anno 2000, lasciando supporre la realizzazione della odierna forma definitiva del fabbricato ad una data compresa successiva, precedente il 14/08/2001

Al momento in cui si scrive, non esistono altri dati certi ai fini di una più esatta datazione dell’intervento edilizio.

In occasione dell’accesso all’Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale NON risultava rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

L’intervento edilizio potrebbe essere insanabile per le motivazioni riportate nei preavvisi di diniego emessi dall’Amministrazione di Roma Capitale.

L’eventuale beneficio della sanatoria tardiva ai sensi dell’art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 1985, dell’art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché ai sensi dell’art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, convertito con legge n. 326 del 2003, e della legge regionale del Lazio 8/11/2004 n. 12, in quanto opera abusiva ultimata entro la data del 31/03/2003, trova limitazioni per il fatto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede (ipoteca volontaria di Euro 2.000.000,00 iscritta



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 4 agosto 2006 ai nn. 28621 reg. part. e 107200 reg. gen.) sono posteriori all'entrata in vigore delle predette leggi di riferimento.

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Per quanto esposto al paragrafo precedente, ai fini della presente attività peritale, si ritiene di applicare la decurtazione del 20% del valore commerciale del bene per oneri di regolarizzazione e/o demolizione delle opere abusive e rischio di sanzioni amministrative e penali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Roma, Via Prenestina n. 1204/I, piano secondo, interno 10, composto di ingresso / soggiorno / angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, balcone

Superficie commerciale appartamento = mq 84

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Roma Foglio 665 Particella 161 Sub 513 Zona Cens. 6 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4 vani Superficie Catastale Totale: 84 m² Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 80 m² Rendita Euro 557,77 Indirizzo VIA PRENESTINA n. 1204/I piano: 2 interno: 10

Confini: Catasto Fabbricati, particella 161, particella 161: subalterni 503 (corridoio comune), 512 (appartamento interno 9), 514 (appartamento interno 11), 518 (appartamento interno 16), 521 distacco sul parcheggio verso Via Prenestina), 522 graffata alla particella 614 subalterno 504 (distacco verso cortile condominiale)

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Anno 2017 – Semestre 2, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana/ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)

- Codice zona: E22
- Microzona: 196
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq) Min 1.750,00
Max 2.500,00 – Valore Medio €/mq 2.125,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – I numero 2018, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Z13 Torre Angela (Municipio: VI - ex Municipio VIII)
- Abitazioni - I fascia €/mq 1.800 - II fascia €/mq 1.500 – Valore Medio €/mq 1.650,00

3. Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (maggio 2018):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Prenestina Acqua Vergine (via Caiazzo)
- Abitazioni civili (In buono stato) 2^ Fascia €/mq 1.604,00 – Fascia media €/mq 1.964,00 –
1^ Fascia €/mq 2.325,00

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.

La media dei valori ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare edito dalla FIAIP, è calcolata come segue:

- o Valore unitario = €/mq $(2.125,00 + 1.650,00 + 1.964,00)/3 = \text{€/mq } 1.913,00$
- o Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 84
- o Valore commerciale = €/mq $1.913,00 \times \text{mq } 84 = \text{€ } 160.692,00$

Si ritiene di applicare le seguenti decurtazioni al valore commerciale del bene:

- Decurtazione del 20% del valore commerciale del bene per oneri di regolarizzazione e/o demolizione delle opere abusive e rischio di sanzioni amministrative e penali = € 160.692,00 x 20% = € 32.138,40
- Decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, primo comma = € 160.692,00 x 15% = 24.103,80

PREZZO FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE = € (160.692,00 - 32.138,40 - 24.103,80) = € 104.449,80

IN CIFRA TONDA = € 105.000,00

(EURO CENTOCINQUEMILA/00)

A corpo e non a misura

Salvo errori e/o omissioni

Roma, data della trasmissione o del deposito

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fallica Salvatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

