

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1489/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	18



## INCARICO

In data 06/07/2016, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it; g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pratolungo Casilino 35, interno D, piano

## DESCRIZIONE

Trattasi di originario magazzino (cantina), realizzato in assenza di licenza edilizia per il quale nel 1995 veniva presentata domanda di condono edilizio (All. 6), la cui concessione in sanatoria al momento non e' stata ancora rilasciata dal Comune di Roma. Successivamente in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma nel 2007 veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" (cantina) a "ufficio" con contestuale frazionamento in 4 unita' immobiliari; per tale intervento veniva presentata D.I.A. presso la Circoscrizione VIII del Comune di Roma, detto documento al momento non risulta disponibile presso l'attuale Municipio VI (ex VIII Circ.). Con tale pratica edilizia veniva frazionata anche la corte esterna circostante l'intero in carenza di idoneo titolo di proprieta', in quanto sulla stessa il dante causa degli attuali proprietari possedeva solo il diritto di proprieta' pari a 1/2 pro indiviso. Infine sempre in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma, nel 2009 veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso dell'attuale immobile da "ufficio" ad "abitazione", con D.I.A. presentata presso il IX Dipartimento del Comune di Roma; detta ultima istanza veniva archiviata ritenendo l'intervento non assentibile, come da documentazione allegata (All. 7), con comunicazione del Comune di Roma Dipartimento IX inviata dopo il termine di 30 giorni previsto dal D.P.R. N° 380/2001 e s.m.i. Si rimanda pertanto al paragrafo "Regolarita' edilizia" della presente perizia per ulteriori dettagli.

L'immobile attualmente trasformato come appartamento, mutazione in contratto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma come meglio precisato nel paragrafo "Regolarita' edilizia", in Via Pratolungo Casilino 35, Roma, con accesso dalla corte riportata erroneamente negli atti (catastali e di provenienza) come esclusiva, in realta' i diritti su detto spazio esterno sono pari ad 1/2 pro indiviso come meglio riportato nel capitolo "Provenienza ventennale", e' attualmente composto dalle seguenti unita' ambientali: ingresso / disimpegno (circa 4,50 mq), pranzo/soggiorno (circa 10,68 mq) con accesso al balcone esterno privo di balaustra (circa 3,30 mq - balcone realizzato sempre in assenza di idoneo titolo edilizio), locale privo di vano finestra (circa 11,10 mq - senza aperture verso l'esterno, privo di aria e luce diretta), bagno (circa 4,45 mq), ripostiglio (circa 1,55 mq) e corte esterna (circa 84,00 mq) secondo i diritti di proprieta' pari ad 1/2 pro indiviso come gia' riferito. L'altezza interna e' di circa 2,75; 3 gradini conducono alla porta d'ingresso ubicata nella parte posteriore della corte, il tutto come da foto allegate (All. 2 - Documentazione fotografica).

Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (All. 4), si segnala che il muro di recinzione, della corte di accesso all'interno D in diritto di proprieta' pari a 1/2 pro indiviso, di separazione con la corte di accesso all'interno A, attualmente risulta rimosso come da foto allegate (All. 2).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Pratolungo Casilino 35, traversa di Via Prenestina, ricade nella zona "Torre Angela" del Comune di Roma (Z. XIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), all'interno della borgata "Prato Fiorito" nel territorio del Municipio M06 (ex VIII circoscrizione), nell'area est del comune di Roma esternamente al Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.1).

La zona e' caratterizzata da un'edificazione nata negli anni '80/90 al limite urbanistico della periferia consolidata, con palazzine di due/tre piani, edificate con interventi, sia di tipo legale che di tipo abusivo; e' priva dei principali servizi pubblici, (scuole dell'obbligo, ufficio postale), posti a distanze solo percorribili con mezzi di trasporto; la zona e' inserita nell'area di recupero urbanistico denominata "zona O" n°17 "Prato Fiorito".

L'immobile fa parte dell'edificio residenziale, in cui risulta costituito un condominio, ubicato in Via Pratolungo Casilino 31, realizzato presumibilmente negli anni ottanta, costituito da tre piani oltre il piano terra, con copertura in parte a falde inclinate il tutto come da documentazione fotografica allegata (All.2). L'immobile interno D, non ha accesso dall'atrio condominiale, ma ha un ingresso autonomo dalla corte, erroneamente riportata negli atti (catastali e di provenienza) come esclusiva, con accesso pedonale da Via Pratolungo Casilino 35.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pratolungo Casilino 35, interno D, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Documentazione allegata alla presente procedura esecutiva, nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c.: - Relazione notarile del Notaio Dott. Antonino Ferrara, in data 09 febbraio 2016 (in atti), con allegato lo stralcio di mappa catastale;

Nel Verbale di pignoramento, come segnalato dal Notaio Dott. Antonino Ferrara nella certificazione notarile del 9 febbraio 2016 in atti, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erroneamente e' generalizzato come nato a invece che a .

Ne consegue che viene riportato erroneamente il codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Lo stesso errore viene riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (R.P. 3991/2016 CC. RR. II. di Roma 1). Pertanto a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta trascritto alcun pignoramento immobiliare.

L'immobile nel pignoramento viene indicato come: "appartamento sito al piano terra, distinto con la lettera D, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio, con annessa corte esclusiva, ..... il tutto censito al N.C.E.U. di Roma Capitale al foglio 1018, p.lla 1999 subalterno 523, ..... categoria A/2 ...". Nella nota di trascrizione del pignoramento (R.P. 3991/2016 CC. RR. II. di Roma 1) vengono riportati gli stessi identificativi catastali indicati nel documento originale.

In realta' l'immobile e' stato edificato come magazzino di piu' ampia consistenza, in assenza di titolo edilizio, per il quale nel 1995 e' stata presentata una domanda di condono mantenendo l'originaria destinazione d'uso come magazzino (cantina). Nel tempo mediante una serie di lavori edili il magazzino e' stato oggetto di una serie di cambi di destinazione d'uso previo frazionamento dell'originaria consistenza dell'immobile. A seguito di dette trasformazioni, effettuate in contrasto con

la normativa urbanistica edilizia del Comune di Roma come meglio riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia", e con titoli edilizi la cui efficacia rimane da accertare, attualmente l'immobile risulta registrato presso il catasto come abitazione (categoria catastale A/2). Per quanto concerne la corte definita come esclusiva nell'atto di pignoramento, e come tale registrata in catasto, questa non trova legittimazione negli atti di provenienza, in quanto nell'atto di compravendita del 18 gennaio 2007 (All.13 - atto compravendita R.P. 7837 anno 2007 Roma 1) il dante causa degli attuali proprietari, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquista i diritti pari ad 1/2 pro indiviso dell'area circostante destinata a corte e distacchi, asservita alla costruzione di cui costituisce pertinenza, indicata in catasto al foglio 1018, p.la 1999, sub 501 (bene comune non censibile). Con D.I.A. prot. 66120/2007, documento al momento non disponibile come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia", veniva frazionata anche la corte esterna in carenza di idoneo titolo di proprieta' in quanto il dante causa degli attuali proprietari, come sopra riferito, possedeva solamente i diritti pari ad 1/2 pro indiviso dell'area circostante il fabbricato. Il tutto come meglio riportato nei capitoli "Cronistoria dati catastali", "Dati catastali", "Provenienze ventennali" e "Regolarita' Edilizia"

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono proprietari dell'immobile in regime di comunione dei beni.

Si ribadisce che la corte definita come esclusiva non trova legittimazione negli atti di provenienza, in quanto nell'atto di compravendita del 18 gennaio 2007 (All.13 - atto compravendita R.P. 7837 anno 2007 Roma 1) il dante causa degli attuali proprietari, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquista i diritti pari ad 1/2 pro indiviso dell'area circostante destinata a corte e distacchi, asservita alla costruzione di cui costituisce pertinenza, indicata in catasto al foglio 1018, p.la 1999, sub 501 (bene comune non censibile).

Con D.I.A. prot. 66120/2007, documento al momento non disponibile come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia", veniva frazionata anche la corte esterna in carenza di idoneo titolo di proprieta' in quanto il dante causa degli attuali proprietari, come già riferito, possedeva solamente i diritti pari ad 1/2 pro indiviso dell'area circostante il fabbricato. Il tutto come meglio riportato nei capitoli "Provenienze ventennali".

L'atto trascritto in Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 R.P. 82334/2009 con cui gli attuali proprietari acquistano l'immobile in narrativa riporta erroneamente il trasferimento della corte del sub 523 come esclusiva.

Alla stato attuale la corte esterna originaria di maggior consistenza non ha piu' un autonomo identificativo catastale in quanto frazionata; le altre porzioni di corte impropriamente frazionata sono state oggetto di trasferimento ad altri proprietari, il ripristino dell'originaria corte indivisa implicherebbe la rettifica degli atti di compravendita relativi ad altre proprieta'.

Per quanto sopra il diritto di proprieta' da porre in vendita relativo alla corte esterna sara' riferito alla "corte sub 523" riportata sulla planimetria catastale dell'immobile identificato al Foglio 1018, P.la 1999, Sub 523 del Comune di Roma e dovra' interndersi come pari ad 1/2 pro indiviso. La circostanza che il frazionamento della corte esterna e' stato effettuato in carenza di idoneo titolo di proprieta', come sopra riferito, potrebbe oggetto di contestazione da parte del proprietario della restante quota di proprieta' pari sempre ad 1/2 pro indiviso.

L'atto di trasferimento del bene oggetto di pignoramento, individuato in catasto al F. 1018, P.la 1999, Sub 523 Comune di Roma, dovra' riportare che la corte indicata sulla planimetria catastale, dell'immobile in narrativa, come "corte sub 523" non e' di proprieta' esclusiva, bensì e' in diritto di proprieta' pari a 1/2 pro indiviso; detto diritto di proprieta' pari a 1/2 pro indiviso sulla "corte sub 523" dell'immobile individuato in catasto al F. 1018, P.la 1999, Sub 523 Comune di Roma, dovra' essere riportato anche nella nota di trascrizione dell'atto di trasferimento dell'immobile pignorato nella "Sezione D - Ulteriori informazioni".

## CONFINI

L'immobile in Via Pratolungo Casilino n.35, interno D, piano terra, F.1018, P.la 1999, sub 523 Comune di Roma confina con: Immobile della stessa palazzina interno C (F.1018, P.la 1999, sub 522 Comune di Roma), Immobile della stessa palazzina interno A (F.1018, P.la 1999, sub 520 Comune di Roma), distacco verso prop. , salvo altri; il tutto come da elaborato planimetrico allegato RM 0227667 del 24/02/2010 (All. 3) con la sola eccezione della corte che non puo' essere considerata come esclusiva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,30 mq	42,40 mq	1,00	42,40 mq	2,75 m	Terra
Corte esterna	84,00 mq	84,00 mq	0,05	4,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				46,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'altezza interna e' di circa 2,75 m ; 3 gradini conducono alla porta d'ingresso ubicata nella parte posteriore della corte, il tutto come da foto allegate (All. 2 - Documentazione fotografica), trattasi pertanto di piano rialzato.

Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

Non e' stato computato il balcone esterno in quanto opera realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia".

Per quanto riguarda la corte esterna la superficie convenzionale calcolata con il coefficiente 0,1 e' stata ulteriormente decrementata per tener conto del fatto che della stessa viene trasferito il diritto di proprieta' pari a 1/2 pro indiviso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2009 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1018, Part. 1999, Sub. 523, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 418,33 Piano T
Dal 09/11/2009 al 05/08/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1018, Part. 1999, Sub. 523, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 38 mq Rendita € 418,33 Piano T

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 38,00 mq, per un totale escluse aree scoperte pari a 34,00 mq.

In precedenza l'immobile e' stato identificato con i seguenti identificativi catastali:

F. 1018 P.lla 1999 Sub 519

F. 1018 P.lla 1999 Sub 503 (parte)

F. 1018 P.lla 1999 Sub 501 (parte - corte esterna)

F. 1018 P.lla 1999 Sub 2 (parte)

F. 1018 P.lla 1999 Sub 1 (parte - corte esterna)

Il tutto come da visura storica per immobile F.1018, P.lla 1999, sub 523 Comune di Roma del 5 agosto 2016 che si allega (All.12).

In precedenza il bene era stato identificato: con il Sub 519, in categoria catastale A10 - Uffici e studi privati (All. 14 - Visura storica per immobile F. 1018, Particella 1999 sub 519); in maggior consistenza con il Sub. 503, in categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito (All. 15 - Visura storica per immobile F. 1018, Particella 1999 sub 503) e la corte esterna sempre in maggior consistenza con il Sub. 501, come bene comune non censibile (All. 16 - Visura storica per immobile F. 1018, Particella 1999 sub 501), questa registrazione catastale e' conforme alla richiesta di condono edilizio presentata nel 1995 (All. 6). Infine, la costruzione di maggior consistenza, originariamente costituita da un solo piano, era identificata con i Sub 1 e 2, magazzino C/2 e corte esclusiva, come da visura storica allegata (All. 16). Per una migliore comprensione delle citate modifiche catastali avvenute nel tempo si allegano gli elaborati planimetrici che si sono succeduti dal 17 agosto 1985 al 24 febbraio 2010 (All. 11 - Elaborati planimetrici catastali) e (All.3 - Elaborato planimetrico RM 0227667 del 24/02/2010).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	1999	523	6	A2	5	3	38 mq	418,33	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All.4 - Planimetria catastale RM0283414 del 3/3/2009) di massima corrisponde allo stato attuale dei luoghi salvo le seguenti eccezioni riportate a seguire.

La cucina riportata nella planimetria catastale (All.4) si trova nell'ambiente entrando sulla destra rispetto l'ingresso; nello stato attuale riscontrato nel corso del sopralluogo detta cucina (oggi angolo cottura) si trova in posizione differente, l'angolo cottura e' ubicato nella stanza con affaccio sulla corte, a confine con il locale bagno, come da foto allegate (All.2). Inoltre il locale cucina indicato nella planimetria catastale ha una finestra che non e' presente nello stato attuale. Nel corso del sopralluogo e' stato riscontrato che la stanza con affaccio sulla corte, sulla sinistra rispetto la porta d'ingresso, comunica tramite una porta finestra con un balcone esterno, balcone che non e' presente nella planimetria catastale (balcone peraltro realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio). Inoltre la corte esterna nello stato attuale, nella zona posteriore, presenta un gradino che non e' rappresentato nella planimetria catastale, come da foto allegate (All. 2). Infine il muro di confine con la corte dell'interno C (sub 522), presenta un varco di comunicazione con la corte dell'interno D, largo circa 0.70 m, che non e' rappresentato nella planimetria catastale. La recinzione interna di separazione tra la corte di accesso all'interno A e quella di accesso all'interno D risulta rimossa, come da foto allegate (All. 2)

Nella planimetria catastale viene riportata l'altezza interna dell'abitazione pari a 3.00, nello stato attuale dei luoghi l'altezza interna dell'immobile risulta pari a circa 2,75 m.

Si ribadisce che l'attuale categoria catastale A/2 (Abitazione di Tipo Civile) potrebbe non essere conforme ai titoli edilizi come meglio precisato nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Per quanto concerne la corte riportata come esclusiva nella planimetria catastale (All. 4 ), non trova legittimazione negli atti di provenienza, negli stessi risulterebbe un diritto di proprieta' pari ad 1/2 pro indiviso, per ulteriori dettagli si rimanda al capitolo "Provenienze ventennali".

La planimetria catastale dovra' essere oggetto di rettifica, in particolare per quanto riguarda la corte sub 523. rappresentata erroneamente come esclusiva, in realta' sulla stessa grava un diritto di proprieta' pari a 1/2 pro indiviso.

Come gia' riferito, nel tempo, l'immobile e' stato oggetto di una serie di modifiche edilizie, realizzate in contrasto con la normativa urbanista ed edilizia, a seguito delle quali sono variati gli identificativi catastali dell'immobile in narrativa. Si allegano, pertanto, le seguenti planimetrie catastali: planimetria Sub 1-2 relativa al magazzino originario con corte esclusiva che rappresenta la porzione d'immobile pignorata in maggior consistenza (All. 17 - Planimetria F. 1088, P.lla 1999 sub 1-2 del 17/08/1985),



planimetria Sub 503 relativa al magazzino originario che rappresenta la porzione d'immobile pignorata in maggior consistenza redatta a seguito dell'intervento di sopraelevazione (All. 18 - Planimetria F. 1088, P.lla 1999 sub 503 del 18/12/2006) e planimetria del sub 519 che rappresenta l'immobile pignorato a seguito di un frazionamento con cambio d'uso da magazzino ad ufficio (All. 19 - Planimetria F. 1088, P.lla 1999 sub 519 del 02/12/2008), con lavori realizzati in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## STATO CONSERVATIVO

La palazzina in Via Pratolungo Casilino 31, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati, si trova in condizioni ordinarie di manutenzione. Nel corso del sopralluogo risultavano visibili sulla facciata posteriore dell'edificio, nella parte bassa, tracce di possibili macchie di umidita' di risalita dal terreno.

L'immobile in Via Pratolungo Casilino, int. D, al piano terra (rialzato), risulta attualmente trasformato in abitazione, in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del comune di Roma, come meglio precisato nel capitolo "Regolarita' edilizia". A seguire pertanto si riportano le condizioni in cui e' stato trovato l'immobile al momento del sopralluogo. Gli impianti risultano privi delle certificazioni di legge; in particolare per quanto attiene l'impianto elettrico lo stesso risulta privo di idonei dispositivi di sicurezza (quadro interno non a norma di legge). Lo scaldabagno e' ubicato impropriamente all'esterno. L'impianto termico, solamente predisposto, e' privo della caldaia (montati radiatori in alluminio). Il balcone esterno, peraltro privo di idoneo titolo edilizio, non e' dotato della balaustra. La stanza sulla destra rispetto l'ingresso (di fronte il soggiorno e il bagno) e' priva di un vano finestra (non riceve direttamente dall'esterno ne' aria ne' luce). Il soggiorno con angolo cottura e' privo di porta; il vano murario di accesso al soggiorno e' privo di finiture (mostre, telaio, ecc. ) come da foto allegate (All. 2).

Il prospetto posteriore, nella fascia inferiore corrispondente all'immobile interno D, risulta non tinteggiato; inoltre, come gia' sopra riferito, sono visibili tracce di umidita' di risalita come da foto allegate (All. 2). Anche il prospetto anteriore dell'immobile interno D (affaccio attuali ambienti soggiorno e bagno) presenta delle riprese murarie non tinteggiate. Nella parte posteriore della corte esterna, sulla quale grava un diritto di proprieta' per 1/2 pro indiviso, sono visibili le tracce di lavori edili non completati; e' presente un muretto alto meno di un metro allo stato rustico. Il muro di recinzione della corte dell'interno D, di separazione con la corte dell'interno A (sub 520), attualmente risulta rimosso; le due corti pertanto sono comunicanti, come da foto allegate (All. 2). Inoltre il muro di confine con la corte dell'interno C (sub 522), presenta un varco di comunicazione con la corte dell'interno D, largo circa 0.70 m ed alto 1.8 m non riportato nella planimetria catastale, detto varco dovra' essere chiuso.

Lo stato conservativo, per quanto possibile, risulta anche dalla documentazione fotografica allegata (All.2)-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un edificio condominiale con accesso da Via di Pratolungo Casilino 31. L'edificio e' costituito quattro piani fuori terra. L'immobile interno D, non ha accesso dall'atrio condominiale, ma ha un ingresso autonomo dalla corte esterna su cui gravano i diritti di proprieta' pari a 1/2 pro indiviso, con accesso da Via Pratolungo Casilino 35.

L'immobile interno D, trasformato in abitazione in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma come meglio riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia", attualmente presenta le seguenti finiture. Il portoncino d'ingresso e' in legno, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con vetro doppio, serrande in PVC. L'impianto di riscaldamento risulta predisposto per un impianto autonomo con radiatori in alluminio; non risulta installata la caldaia. Le porte interne sono in legno, quella del soggiorno / cucina manca. I pavimenti sono in monocottura mentre nel bagno sono in ceramica; l'angolo cottura (solo un lato) e il bagno hanno le pareti parzialmente rivestite in ceramica. Per l'immobile non sono disponibili le certificazioni di legge degli impianti ex L.46/90. Il balcone esterno e' privo di balaustra. La corte posteriore, zona di fronte all'ingresso risulta rialzata di un gradino; per accedere all'immobile si devono superare tre gradini, come da foto allegate (All. 2). Il muro di recinzione della corte dell'interno D, di separazione con la corte dell'interno A (sub 520), attualmente risulta rimosso; le due corti pertanto sono comunicanti, come da foto allegate (All. 2)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Alla data del primo sopralluogo, 8 settembre 2016, l'immobile risultava occupato dalla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, occupazione in assenza di idoneo titolo come meglio riportato nel verbale allegato (All.5 - Verbale di Sopralluogo del 8 settembre 2016). Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (22 gennaio 2016 - R.P. 3991 presso CC. RR. II. Roma 1) e' stato prima registrato un contratto di comodato d'uso per anni sei (uso abitativo) dal debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'agenzia delle Entrate Serie 3T n. 4542 in data 18 ottobre 2016 (All. 9), in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e successivamente e' stato registrato un contratto di affitto in data 25 novembre 2016, Serie 3T n. 14544 (All.10), da cui risulta come conduttore il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, canone mensile 110,00 euro. Attualmente l'immobile e' occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agli arresti domiciliari; il 27 aprile 2017, con Ordinanza del Tribunale del Riesame II Sez. Penale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati concessi al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli arresti domiciliari presso l'immobile oggetto di pignoramento.

L'eventuale impedimento circa la liberazione dell'immobile comporta una riduzione del prezzo a base d'asta di circa il 10%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1973 al 18/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Brucculeri	17/11/1973	27438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II Roma	05/12/1973	71934	58346

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/01/2007</b> al <b>09/11/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Pierandrea Fabiani	18/01/2007	67508	11624
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conseravatoria RR. II. Roma 1	03/02/2007	20827	7837
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>09/11/2009</b> al <b>27/01/2016</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Notaio Carmine Andretta	09/11/2009	25461	15088
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conseravatoria RR. II. Roma 1	11/11/2009	149533	82334
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione del Notaio Dott. Antonino Ferrara in data 9 febbraio 2016 (documento in atti - dati riferiti al 27 gennaio 2016).

Si precisa che nell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pierandrea Fabiani Rep. 67508, Raccolta 11624 del 18 gennaio 2007 (All. 13), con cui il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa degli attuali proprietari, acquista l'immobile di maggior consistenza dal quale deriva in parte il bene oggetto del

pignoramento in narrativa, viene riportato: "....Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende ....., con annesso locale magazzino posto al piano terreno ed annessi, altresì, diritti pari a 1/2 (un mezzo) pro indiviso dell'area circostante destinata a corte e distacchi, asservita alla costruzione di cui costituisce pertinenza, ..... La porzione di immobile risulta distinta in catasto Fabbricati di detto comune al foglio 1018, particelle ..... 1999 sub 503 zona censuaria 6 categoria C/2 ..... (per quanto riguarda il locale magazzino) ..... mentre l'area su cui insiste il fabbricato unitamente all'area aperta circostante ed asservita risulta distinta nel Catasto fabbricati di detto comune al foglio 1018 particella 1999 subalterno 501 (bene comune non censibile).....". Per ulteriori dettagli si rimanda all'atto di compravendita allegato (All. 13).

L'atto trascritto in Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 R.P. 82334/2009 con cui gli attuali proprietari acquistano l'immobile in narrativa riporta erroneamente il trasferimento della corte del sub 523 come esclusiva.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma 1 il 11/11/2009  
Reg. gen. 149534 - Reg. part. 42309  
Quota: 1/1  
Importo: € 278.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'ipoteca è stata iscritta per un importo di 278.000,00 euro a garanzia di un finanziamento di euro 139.000,00.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/01/2016  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 3991  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Nel Verbale di pignoramento, come segnalato dal Notaio Dott. Antonino Ferrara nella certificazione notarile del 9 febbraio 2016 in atti, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erroneamente è generalizzato nato a invece che a . Ne consegue che viene riportato erroneamente il codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Lo stesso errore viene riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento.



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione del Notaio Dott. Antonino Ferrara in data 9 febbraio 2016 (documento in atti - dati riferiti al 27 gennaio 2016).

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore "Citta' della trasformazione" - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Da quanto emerso dalle carte tematiche "Carta della rete ecologica" non risultano prescrizioni; anche per quanto riguarda la "Carta della qualita'" non risultano prescrizioni.

L'area e' interna al perimetro del Piano Particolareggiato (Recupero Urbanistico zone "O") n° 17 "Prato Fiorito".

La zona ricade all'interno del PTP 15/9 "Valle dell'Aniene" approvato con L.R. 24 del 6 luglio 1998.

E' interno, inoltre, alle aree di salvaguardia relative alle risorse idriche "Acqua Vergine" e "Colle Mentuccia", con vincolo di parziale inedificabilita' (Acea Ato 2).

Gia' zona "N" del precedente Piano Regolatore Generale (1962).

Per il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale): gli immobili rientrano per la Tavola "A" nella destinazione: "Paesaggio degli insediamenti urbani" - proposte comunali di modifica dei PTP vigenti, rispetto vincoli "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua"; per la Tav. "B" nella destinazione "Aree urbanizzate del PTPR", fascia di rispetto fosso "Ponte di Nona".

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in narrativa e' stato costruito in assenza di licenza edilizia; successivamente per lo stesso sono state presentate tre domande di sanatoria edilizia al Comune di Roma in data 3 maggio 1995, rispettivamente ai nn. 75699, 75703, e 75707 - ex legge 724/94. Originariamente, prima della costruzione di altri tre livelli, al piano terra era presente un unico ambiente con altezza interna pari a 4,00 m. come da documentazione catastale, con destinazione d'uso come magazzino; in seguito alla sopraelevazione della costruzione il magazzino, con altezza interna pari a 4,00 m come da documentazione catastale, continuava ad occupare l'intera impronta a terra dell'edificio in Via Pratolungo Casilino 31, con esclusione dell'androne condominiale (scala di accesso ai piani superiori), inglobando pertanto anche l'attuale superficie dell'immobile interno D oggetto di pignoramento. La domanda di condono edilizio relativa al magazzino ubicato al piano terra corrisponde alla pratica numero 75699 (All. 6 - Stralcio documentazione condono edilizio n. 0/75699) e riguarda l'intero piano terra attualmente composto da 4 unita' immobiliari.

Ad oggi non e' stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria relativa alla pratica di condono 0/75699. Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria al momento non e' possibile quantificare l'esatto ammontare del conguaglio dovuto, in quanto i conteggi finali sono effettuati dal Comune di Roma prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Successivamente, veniva presentata la D.I.A. prot. 66120 in data 4 ottobre 2007 presso la Circoscrizione VIII del Comune di Roma (attuale VI Municipio), volta a frazionare il magazzino al piano terra in quattro unita' immobiliari, tra le quali l'interno D, con variazione della destinazione d'uso da "Magazzino" ad "Ufficio".

In base alla normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma, il cambio di destinazione d'uso da "Magazzino" pertinenza di un edificio residenziale (come nel caso in oggetto) ad "Ufficio" sembrerebbe



non assentibile, e' in contrasto con dette norme; inoltre sull' immobile era pendente una domanda di condono edilizio presentata nel 1995 (All. 6). Tali circostanze richiedono necessariamente l'esame della documentazione prodotta per la realizzazione degli interventi di cui sopra.

Detta documentazione, richiesta dal sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. al "VI Municipio - Roma delle Torri", con istanza del 27 marzo 2017 prot. CH/2017/39220 risulta non reperibile come da comunicazione del Municipio prot. 116399 del 4 settembre 2017 (All. 21) . Non e' stato pertanto possibile prendere visione della pratica edilizia D.I.A. prot. 66120/2007 presso gli uffici comunali, con tutti i documenti correlati quali, eventuali richieste d'integrazione, eventuali provvedimenti della Circoscrizione in ordine alla citata D.I.A., il certificato di fine lavori, ecc. Per quanto sopra, allo stato dei documenti disponibili, al momento non e' possibile determinare se e' stato idoneamente conseguito il titolo edilizio per la trasformazione dell'immobile da magazzino ad ufficio. Infine si evidenzia che con D.I.A. prot. 66120/2007, veniva frazionata anche la corte esterna in carenza di idoneo titolo di proprieta' in quanto il dante causa degli attuali proprietari, come gia' riferito nel capitolo "Provenienze ventennali", possedeva solamente i diritti pari ad 1/2 pro indiviso dell'area circostante il fabbricato.

Per effettuare il cambio di destinazione d'uso delle 4 unita' immobiliari al piano terra, tra le quali l'interno D, da "Ufficio" ad "Abitazione", con relative modifiche degli spazi interni, e' stata presentata presso il Comune di Roma la D.I.A. prot. 5474 in data 29 gennaio 2009. In base alla normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma, il cambio di destinazione d'uso da "Ufficio" ad "Abitazione" sembrerebbe non assentibile, e' in contrasto con dette norme. In data 5 febbraio 2009 con lettera di trasmissione prot. 7593 (come da documentazione riportata in - All. 7 ) veniva inviato al Comune di Roma dip. IX, ad integrazione della pratica edilizia, copia dell'atto di compravendita riferito ai beni oggetto dei lavori edilizi (All. 13); in data 12 marzo 2009 prot. 16865 veniva comunicata la fine dei lavori (come da documentazione riportata in - All. 7). Detta D.I.A con comunicazione del Comune di Roma, Dipartimento IX, prot. 19442 del 20/03/2009 (All. 20) veniva archiviata ritenendo l'intervento non assentibile; la comunicazione del Comune di Roma di diniego veniva inviata dopo il termine di 30 giorni previsto dall'art. 23 del D.P.R. N° 380/2001 e s.m.i.

Successivamente il 27 aprile 2009 venivano depositati con prot. 27960 i nuovi tipi e la relazione tecnica alla D.I.A. 5474/09 (come da documentazione riportata in - All. 7); infine veniva trasmessa una ulteriore comunicazione di fine lavori il 9 novembre 2009 prot. 71666 (come da documentazione riportata in - All. 7), in cui si attestava che gli stessi erano stati ultimati il 26 giugno 2009.

In ordine alla D.I.A. 5474/09 presentata il 29 gennaio 2009, si osserva che decorso il termine di astensione di 30 giorni previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. art. 23, sembrerebbe determinarsi tacitamente la formazione del provvedimento abilitativo, il Comune puo' comunque intervenire mediante l'annullamento in autotutela del silenzio-assenso, come sembra fare con la comunicazione del 20 marzo 2009 prot. 19442, anche se probabilmente le opere realizzate dopo la decorrenza del termine dei trenta giorni e prima dell'annullamento del silenzio-assenso da parte del Comune potrebbero essere sorrette da idoneo titolo. Al momento non e' possibile entrare ulteriormente nel merito dell'idoneita' dei titoli edilizi sopra indicati per l'immobile oggetto di pignoramento, la circostanza potrebbe richiedere un giudizio specifico; quanto sopra potrebbe dar luogo a possibili contenziosi da parti di terzi o da parte del Comune di Roma in caso di apertura di nuove pratiche edilizie o in caso di richiesta del certificato di abitabilita'. Nella stima si terra' conto dell'indeterminatezza riferita alla regolarita' edilizia dell'immobile con una adeguata svalutazione del prezzo unitario dell'immobile.

In data 25 giugno 2009, prot. QI/2009/43257 presso il Comune di Roma Dipartimento IX e' stata richiesta la licenza di agibilita', allo stato la pratica risulta ferma; si evidenzia che al momento non e' stata rilasciata la domanda di sanatoria edilizia, in assenza di tale titolo non puo' essere rilasciato il certificato di agibilita' in narrativa, certificato che in tale fattispecie viene richiesto all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma e non al Dipartimento IX.





A seguito dei sopralluoghi effettuati nell'immobile il locale a destra dell'ingresso (di fronte al bagno e al soggiorno), adibito a camera da letto, e' privo del vano finestra a differenza di quanto riportato nella documentazione presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma (All. 7). La stanza e' priva pertanto dei requisiti igienico-sanitari, il ripristino della stessa e' subordinato alla validita' dei titoli edilizi.

Inoltre si segnala che la stanza a sinistra rispetto la porta d'ingresso, attualmente con destinazione soggiorno /angolo cottura, comunica tramite una porta finestra con un balcone esterno che non e' presente in nessuna delle pratiche edilizie sopra riportate. La corte posteriore, i cui diritti di proprieta' sono pari ad  $\frac{1}{2}$  pro indiviso, nello stato attuale, risulta rialzata di circa 15 cm; quanto sopra potrebbe essere connesso ad una serie di lavori esterni realizzati nella zona retrostante della corte, in cui risulta costruito un muretto con altezza inferiore al metro di altezza, attualmente allo stato grezzo; trattasi di lavori non riportati nelle pratiche edilizie sopra indicate. Inoltre il muro di confine con la corte dell'interno C (sub 522), presenta un varco di comunicazione, largo circa 0.70 m ed alto 1.8 m, detto varco dovrà essere chiuso. Il muro di recinzione della corte dell'interno D, i cui diritti di proprieta' sono pari ad  $\frac{1}{2}$  pro indiviso, di separazione con la corte dell'interno A (sub 520) attualmente risulta rimosso; le due corti sono comunicanti, come da foto allegate (All. 2). Il ripristino del muro di recinzione, la rimozione del balcone, la rimozione del muro realizzato nella zona posteriore della corte e la chiusura del varco aperto nel muro di recinzione tra la corte dell'interno D e quella dell'interno A possono comportare una spesa presumibile di circa 10.000,00 euro s.e. e o.; anche in questo caso i ripristini e le rimozioni sono subordinati alla validita' dei titoli edilizi, in quanto solo in tale evenienza si potra' presentare la richiesta di autorizzazione, per la realizzazione di tali interventi, presso il "Municipio VI - Roma delle Torri".

Nella elaborato grafico allegato alla DIA prot. 5474 del 2009 (All. 7) viene riportata l'altezza interna dell'abitazione pari a 3.00, nello stato attuale dei luoghi l'altezza interna risulta pari a circa 2,75 m.

Non sono disponibili le certificazioni di legge relative agli impianti; in particolare per quanto attiene l'impianto elettrico lo stesso risulta privo di idonei dispositivi di sicurezza (quadro interno non a norma di legge). Lo scaldabagno e' ubicato impropriamente all'esterno. L'impianto termico predisposto e' privo della caldaia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come da documentazione fornita dall'Amm.re pro tempore, l'immobile int. D in Via Pratolungo Casilino ha 76,64 millesimii (Tab spese generali), per la tabella spese di scala non sono previsti millesimi per l'immobile in narrativa; le spese condominiali ammontano a circa 550,00 € (come preventivato per la gestione condominiale 2017/2018)

Alla data del 1 febbraio 2018 la morosita' era pari a 3.580,00.

Si allega il Regolamento condominiale (All.8); in detto documento in riferimento alle corti al piano

terra viene riportato quanto segue: "...Le singole unita' abitative hanno accesso da Via Pratolungo casilino n. 31, attraverso un ingresso su strada condominiale, tranne le quattro unita' immobiliari al piano terra che hanno accesso da altrettanti accessi privati su strada....."



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pratolungo Casilino 35, interno D, piano T  
Trattasi di originario magazzino (cantina), realizzato in assenza di licenza edilizia per il quale nel 1995 veniva presentata domanda di condono edilizio (All. 6), la cui concessione in sanatoria al momento non è stata ancora rilasciata dal Comune di Roma. Successivamente in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma nel 2007 veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" (cantina) a "ufficio" con contestuale frazionamento in 4 unita' immobiliari; per tale intervento veniva presentata D.I.A. presso la Circoscrizione VIII del Comune di Roma, detto documento al momento non risulta disponibile presso l'attuale Municipio VI (ex VIII Circ.). Con tale pratica edilizia veniva frazionata anche la corte esterna circostante l'intero in carenza di idoneo titolo di proprietà, in quanto sulla stessa il dante causa degli attuali proprietari possedeva solo il diritto di proprietà pari a 1/2 pro indiviso. Infine sempre in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma, nel 2009 veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso dell'attuale immobile da "ufficio" ad "abitazione", con D.I.A. presentata presso il IX Dipartimento del Comune di Roma; detta ultima istanza veniva archiviata ritenendo l'intervento non assentibile, come da documentazione allegata (All. 7), con comunicazione del Comune di Roma Dipartimento IX inviata dopo il termine di 30 giorni previsto dal D.P.R. N° 380/2001 e s.m.i. Si rimanda pertanto al paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia per ulteriori dettagli. L'immobile attualmente trasformato come appartamento, mutazione in contrasto con la normativa urbanistica ed edilizia del Comune di Roma come meglio precisato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in Via Pratolungo Casilino 35, Roma, con accesso dalla corte riportata erroneamente negli atti (catastali e di provenienza) come esclusiva, in realtà i diritti su detto spazio esterno sono pari ad 1/2 pro indiviso come meglio riportato nel capitolo "Provenienza ventennale", e' attualmente composto dalle seguenti unita' ambientali: ingresso / disimpegno (circa 4,50 mq), pranzo/soggiorno (circa 10,68 mq) con accesso al balcone esterno privo di balaustra (circa 3,30 mq - balcone realizzato sempre in assenza di idoneo titolo edilizio), locale privo di vano finestra (circa 11,10 mq - senza aperture verso l'esterno, privo di aria e luce diretta), bagno (circa 4,45 mq), ripostiglio (circa 1,55 mq) e corte esterna (circa 84,00 mq) secondo i diritti di proprietà pari ad 1/2 pro indiviso come già riferito. L'altezza interna è di circa 2,75; 3 gradini conducono alla porta d'ingresso ubicata nella parte posteriore della corte, il tutto come da foto allegate (All. 2 - Documentazione fotografica). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (All. 4), si segnala che il muro di recinzione, della corte di accesso all'interno D in diritto di proprietà pari a 1/2 pro indiviso, di separazione con la corte di accesso all'interno A, attualmente risulta rimosso come da foto allegate (All. 2). L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Pratolungo Casilino 35, traversa di Via Prenestina, ricade nella zona "Torre Angela" del Comune di Roma (Z. XIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri,



suburbi, zone dell'agro romano), all'interno della borgata "Prato Fiorito" nel territorio del Municipio M06 (ex VIII circoscrizione), nell'area est del comune di Roma esternamente al Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.1). La zona e' caratterizzata da un'edificazione nata negli anni '80/90 al limite urbanistico della periferia consolidata, con palazzine di due/tre piani, edificate con interventi, sia di tipo legale che di tipo abusivo; e' priva dei principali servizi pubblici, (scuole dell'obbligo, ufficio postale), posti a distanze solo percorribili con mezzi di trasporto; la zona e' inserita nell'area di recupero urbanistico denominata "zona O" n°17 "Prato Fiorito". L'immobile fa parte dell'edificio residenziale, in cui risulta costituito un condominio, ubicato in Via Pratolungo Casilino 31, realizzato presumibilmente negli anni ottanta, costituito da tre piani oltre il piano terra, con copertura in parte a falde inclinate il tutto come da documentazione fotografica allegata (All.2). L'immobile interno D, non ha accesso dall'atrio condominiale, ma ha un ingresso autonomo dalla corte, erroneamente riportata negli atti (catastali e di provenienza) come esclusiva, con accesso pedonale da Via Pratolungo Casilino 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 1999, Sub. 523, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Si ribadisce che per la "corte sub 523" il diritto di proprietà posto in vendita e' pari ad 1/2 (un mezzo) pro indiviso. Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare, nella configurazione attuale, con immobili assimilabili di cui sono noti i valori di mercato, procedendo ad una idonea svalutazione per la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto come descritta nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$  Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2017 – Semestre 1, Fascia/ zona: Suburbana/ACQUA VERGINE(PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO,MONFORTANI), Codice zona E22, Microzona 196, per unita' immobiliari assimilabili a quelle oggetto di stima, abitazioni civili, si ha un valore al mq compreso tra 1.850,00 e 2.600,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per abitazioni assomiglianti a quelle oggetto di stima, considerata la particolare indeterminatezza circa la situazione urbanistica ed edilizia descritta nel capitolo "Regolarita' edilizia", al quale si rimanda, che comporta una svalutazione del prezzo unitario dell'immobile in relazione al possibile annullamento dei cambi di destinazione richiesti e degli eventuali connessi costi di pristino, considerati gli interventi di ripristino e demolizione indicati e nei limiti riportati nel capitolo "Regolarita' edilizia" stimati al momento in circa 10.000,00 euro, considerata la circostanza che il frazionamento della corte esterna potrebbe oggetto di contestazione da parte del proprietario della restante quota di proprietà pari sempre ad 1/2 pro indiviso, come meglio riferito nel capitolo "Titolarita'" della perizia tecnica al quale si rimanda, considerati i costi per le rettifiche catastali, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 1.550,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 72.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - Via Pratolungo Casilino 35, interno D, piano	46,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 72.230,00	100,00	€ 72.000,00

T					
Valore di stima:					€ 72.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'eventuale impedimento circa la liberazione dell'immobile comporta una ulteriore riduzione del prezzo a base d'asta, sopra stimato, di circa il 10%.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Roma, li 11/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Autore Giuseppe

### ELENCO ALLEGATI:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa F. 1018, P.lla 1999 - Comune di Roma (Aggiornamento al 05/08/2016)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/07/2017)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico RM 0227667 del 24/02/2010
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale RM0283414 del 3/3/2009
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 8 settembre 2016
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio documentazione condono edilizio n. 0/75699
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio documentazione DIA prot. 5474 del 2009
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di Comodato Serie 3T n. 4542 in data 18 ottobre 2016
- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto di affitto Serie 3T n. 14544, in data 25 novembre 2016
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F.1018, P.lla 1999, sub 523 Comune di Roma del 5 agosto 2016 (Aggiornamento al 05/08/2016)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto compravendita R.P. 7837 anno 2007 Roma 1
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 1018, Particella 1999 sub 519
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 1018, Particella 1999 sub 503
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 1018, Particella 1999 sub 501
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Planimetria F. 1088, P.lla 1999 sub 1-2 del 17/08/1985
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Planimetria F. 1088, P.lla 1999 sub 503 del 18/12/2006
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Planimetria F. 1088, P.lla 1999 sub 519 del 02/12/2008
- ✓ N° 20 Altri allegati - Comunicazione Dipartimento IX Comune di Roma prot. 19442 del 20/03/2009
- ✓ N° 21 Altri allegati - Comunicazione Municipio VI prot. 116399 del 4 settembre 2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

