

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 672/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno B, piano Terra .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno C, piano 1-2 .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	22

Stima / Formazione lotti .....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 672/2018 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 133.650,00</b> .....	30
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 104.932,80</b> .....	30



## INCARICO

---

All'udienza del 19/07/2018, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Ugo Balzani, 51 - 00100 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, Tel. 338 2498670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2019 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 Michele Barbi 31/a, interno B, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.787244, 12.382216)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno C, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.787244, 12.382216)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MICHELE BARBI 31/A, INTERNO B, PIANO TERRA**

---

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4 unità immobiliari di cui due ubicate al piano terra con ingresso indipendente e due al primo piano, disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno.

L'unità abitativa in trattazione posta al piano terra, distinta con l'interno B, è servita da due ingressi: uno pedonale e uno carrabile - che danno accesso all'area con destinazione giardino su cui si apre l'ingresso principale all'appartamento. L'area pavimentata della superficie complessiva di mq 92 completa l'unità immobiliare. L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, e affaccia per tre lati su giardino privato pavimentato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MICHELE BARBI 31/A, INTERNO C, PIANO 1-2**

---

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4 unità immobiliari, di cui due ubicate al piano

terra con ingresso indipendente e due al primo piano disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno.

L'unità abitativa in trattazione posta al piano primo, distinta con l'interno C, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone e due bagni. Alla data del sopralluogo, una scala interna collegava il suddetto appartamento con il piano superiore mansardato nel quale in luogo dei previsti lavatoi e lastrico solare erano ubicati una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e una terrazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno B, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 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)

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è diventata proprietaria dell'immobile con decreto di trasferimento dai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugi in regime di comunione dei beni. Si precisa che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva acquistato il terreno su cui ha poi costruito gli immobili, il 29/08/1967 Rep. 15847 Racc. 5216, quando era ancora nubile.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina con via Michele Barbi, scala d'accesso agli appartamenti ubicati al piano primo, unità immobiliare interno A, contraddistinta catastalmente al foglio 1109 particella 944

subalterno 503, distacco verso edificio foglio 1109 particella 945, salvo altri e/o diversi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,00 m	Terra
Cortile	95,00 mq	95,00 mq	0,10	9,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				67,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la grande estensione della superficie esterna (95mq), destinata a giardino pavimentato, superiore alla superficie dell'unità immobiliare (58mq), è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,1 nonostante la presenza di un cancello carrabile consenta di utilizzare tale superficie anche come posto auto scoperto.

Si precisa inoltre che il perimetro del giardino, in base alle rilevazioni effettuate dalla scrivente, durante il sopralluogo dello stato dei luoghi effettuato in data 11/10/2019, risulta essere stato rappresentato in maniera più grande nell'elaborato catastale e più piccola nell'elaborato grafico quotato, allegato alla D.I.A. prot. n 35046 del 17/04/2007.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2007 al 17/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 944, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano Terra
Dal 17/09/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 944, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 526,79 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 03/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 944, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 58 mq Rendita € 526,79 Piano Terra

Si attesta che i titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2019.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare censita al foglio 1109 particella 944 subalterno 504 deriva per variazione per divisione e ristrutturazione del 17/09/2007 protocollo n RM 1030366 dai fabbricati distinti alla particella 944 subalterni 501 e 502 (ora soppresse); i fabbricati censiti al catasto fabbricati alla particella 944 subalterni 501 e 502 derivano per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 15/12/2006 protocollo n RM 1023803 dai fabbricati contraddistinti alla particella 944 subalterno 1 graffato al subalterno 3 e sub 2 e 4 (ora soppresse), come meglio illustrato nel paragrafo riguardante la regolarità edilizia.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1109	944	504	6	A7	5	3	58 mq	526,79 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Si attesta che non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato in data 11 ottobre 2019.

Le difformità individuate riguardano in particolare le due finestre posizionate in soggiorno che risultano essere differenti da quelle rilevate per dimensione e posizione.

Si precisa inoltre che dall'analisi dei dati riportati nella visura catastale è emerso che la superficie catastale totale e la superficie catastale totale escluse aree scoperte, sono coincidenti e pari a mq 58. Tale circostanza fa ipotizzare che non sia stata tenuta in considerazione la superficie a giardino che dai rilievi effettuati dalla sottoscritta risulta essere di circa 95 mq.

La variazione catastale comporterà la presentazione di un docfa con un costo comprensivo di reversali, pari a circa 1.000,00 € e sarà subordinata alla sanatoria urbanistica; quest'ultima sarà illustrata nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato ristrutturato nel 2007 e risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

La costruzione è composta da quattro unità immobiliari di cui due con ingresso indipendente. La proprietà riferisce che non è stata prevista un'organizzazione condominiale.

Le parti comuni alle quattro proprietà sono: l'area su cui sorge il complesso immobiliare; la rete fognaria; il quadro citofonico; le facciate esterne; il vano scala e i pianerottoli; le opere, le installazioni e i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso ed al pieno godimento dei beni comuni e quant'altro previsto dal codice civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito nel 1974, frazionato e profondamente ristrutturato nel 2007, con l'utilizzo di alcuni materiali di pregio. Gli elementi caratterizzanti sono, la copertura curva in legno lamellare, le serrande comandate elettricamente, gli infissi in legno con doppio vetro e l'aria condizionata. L'immobile nel suo insieme si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo è stato rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: su tre lati: il soggiorno è esposto a sud-est e le camere da letto sono esposte a est.
- Altezza interna utile: 3,00 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: curva in legno lamellare,
- Pareti esterne ed interne: in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in ferro, porte tamburate, stato di manutenzione: buono.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione buono.
- Impianto a gas alimentato a metano - stato di manutenzione buono.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione buono.
- Impianto termico autonomo con caldaia a gas da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione: buono.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione buono.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.
- Posto auto: -
- Box auto: -.
- Dotazione condominiale: -.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'atto del sopralluogo effettuato in data 11 ottobre 2019, l'immobile era nella disponibilità della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nella persona dell'amministratore unico dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e risultava non abitato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1967 al 27/10/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIROLAMO PERROTTA	29/08/1967	15847	5216
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2006 al 01/04/2020	**** Omissis ****	<b>Decreti di trasferimento Tribunale di Roma</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	09/11/2006	1204	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla data d'acquisto del terreno, avvenuta con atto Rep. 15847 Racc. 5216 il 29/08/1967, (accluso alla presente) era nubile. Alla data del decreto di trasferimento (accluso alla presente), la suddetta signora aveva contratto matrimonio in regime di comunione dei beni con il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che era divenuto comproprietario per la quota di 1/2 degli immobili che sono stati abusivamente realizzati sul suddetto terreno negli anni 70 e che sono stati oggetto di domanda di condono edilizio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA il 30/07/2009  
Reg. gen. 100293 - Reg. part. 29440  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 41.600,00  
Interessi: € 62.400,00  
Percentuale interessi: 2,75 %  
Rogante: Girolami Paolo  
Data: 22/07/2009  
N° repertorio: 105939  
N° raccolta: 6447

Note: L'iscrizione di ipoteca sopra riportata riguarda l'unità negoziale contraddistinta in catasto al foglio 1109 particella 944 subalterno 505.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA il 30/07/2009  
Reg. gen. 100292 - Reg. part. 29439  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 41.600,00  
Interessi: € 62.400,00  
Percentuale interessi: 2,75 %  
Rogante: Girolami Paolo  
Data: 22/07/2009  
N° repertorio: 105938  
N° raccolta: 6446

Note: L'iscrizione di ipoteca sopra riportata riguarda l'unità negoziale contraddistinta in catasto al foglio 1109 particella 944 subalterno 504.

### **Trascrizioni**

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 27/10/2006  
Reg. gen. 152257 - Reg. part. 91605  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 09/05/2018  
Reg. gen. 51881 - Reg. part. 36664  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla relazione notarile in atti, datata 10/05/2018 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento a firma della Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate, e desunti da indagini esperite dalla scrivente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da indagini esperite presso il dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato, in base al Piano Regolatore Generale di Roma - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n 10 del 14/04/2008) - che il cespite in oggetto ricade, nell'ambito di SISTEMI e REGOLE nella tavola 24, individuazione modifiche accolte componenti ad esito e integrazioni, in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE DEFINITA - individuata con il CODICE N 16.

Nella RETE ECOLOGICA (delibera 48/2016) per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Nella CARTA per la QUALITA' per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Altresì il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto al PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. N 556 E N 1025/2007, dal quale si evince nella TAV. A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio > Sistema del Paesaggio insediativo > Paesaggio degli insediamenti urbani. Nella TAV. B: Beni Paesaggistici > Aree Urbanizzate del P.T.P.R.. TAV. D: Accolta - parzialmente accolta con prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 22/10/2019 la sottoscritta effettuava visura della domanda di condono edilizio prot. n 65822 del 27/03/1986.

Dalla documentazione analizzata (che si allega alla presente) è emerso che il compendio immobiliare di cui l'immobile oggetto di causa è parte, è stato realizzato abusivamente in un periodo compreso tra il 1974 e il 1976. L'immobile era costituito da una palazzina cielo terra su due livelli, piano terra con destinazione garage e piano primo con destinazione residenziale. Per la sanatoria dell'intero compendio, è stato presentato condono edilizio protocollo n 65822 del 27/03/1986 per un totale di 125 mq con destinazione residenziale e 125 mq non residenziali.

Il compendio immobiliare fino al 15/12/2006 era individuato catastalmente al foglio 1109 particella 944:

- subalterno 1 e 3 graffiati categoria A/7 riguardante il piano terra e primo
- subalterno 2 categoria C/6 riguardante il piano terra
- subalterno 4 categoria il lastrico solare al secondo piano.

Tra la documentazione reperita con la suddetta visura non è stata rinvenuta la concessione edilizia in sanatoria.

Il condono non risulta essere stato rilasciato.

In data 27/10/2006 il compendio immobiliare è stato oggetto di decreto di trasferimento a seguito di una procedura esecutiva.

In data 14/09/2006 è stata presentata all'ufficio condono edilizio del Comune di Roma una istanza di sanatoria, ex articolo 40 della legge 47/1985, per sanare ulteriori abusi consistenti nel cambio di destinazione d'uso del garage ubicato al piano terra in residenza, per un aumento di superficie residenziale complessivo di 80,30 mq e un relativo incremento di volume pari a mc 244,10. Con protocollo n 5410 del 29 gennaio 2007 è stata accolta l'istanza, (che si acclude alla presente relazione).

Catastalmente la soppressione dei sub 1-2-3-4 ha generato al foglio 1109 particella 944:

- subalterno 501 categoria A/7 di 6 vani riguardante il piano terra;
- subalterno 502 piano primo;

I subalterni sopra elencati hanno avuto validità fino al 17/09/2007.

In data 17/04/2007 con protocollo n 35046 è stata presentata al municipio XIII una DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA che ha previsto il frazionamento da due a quattro unità abitative, il rifacimento del corpo scala, della copertura dei locali tecnici e la modifica dei prospetti.

La suddetta D.I.A. è stata oggetto di atto d'obbligo Rep. n 101246 del 01/06/2007 (che si acclude alla presente), con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di rappresentante legale della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbliga a mantenere, utilizzare e commercializzare i locali tecnici costruendoli nella destinazione d'uso non residenziale di sotto-tetto. Inoltre è stata oggetto di un secondo atto d'obbligo del 11/04/2007 con il quale si impegnava "in caso di mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria, fatti salvi i diritti di terzi, alla demolizione di quanto realizzato, a rinunciare al plusvalore e alla messa in pristino dello status quo ante".

Si evidenzia che la suddetta DIA è stata correttamente chiusa e che sulla base dei suoi elaborati grafici sono stati depositate le planimetrie catastali attualmente agli atti in quanto ultima autorizzazione edilizia presentata.

Catastalmente dalla soppressione dei subalterni 501 e 502 sono stati originati:

- subalterno 503 categoria A/7 di 3 vani riguardante il piano terra interno A;
- subalterno 504 categoria A/7 di 3 vani riguardante il piano terra interno B;
- subalterno 505 categoria A/7 di 3 vani riguardante i piani 1-2 interno C;
- subalterno 506 categoria A/7 di 3 vani riguardante i piani 1-2 interno D;

I subalterni sopra elencati sono quelli attualmente validi.

Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non è emersa nessuna domanda di agibilità inerente l'immobile oggetto di causa.



Durante il sopralluogo effettuato in data 11/10/2019 la sottoscritta ha potuto verificare delle lievi difformità tra quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla suddetta D.I.A. e l'attuale stato dei luoghi. In particolare è emerso che le due finestre del soggiorno sono differenti per dimensione e posizione.

La sanatoria delle difformità sopra illustrate prevede la presentazione della S.C.I.A. 2 in sanatoria in accertamento di conformità (Segnalazione Certificata Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire) presso il municipio X di Roma Capitale, per un costo stimato di circa 6000,00€ comprensivo dei diritti di segreteria, sanzione pecuniaria, incarico di affidamento della redazione della pratica ad un professionista abilitato.

Infine, durante il sopralluogo, è stato riferito che gli impianti sono stati integralmente realizzati nel 2007 grazie ai lavori di ristrutturazione globale e risultano conformi alla normativa vigente ma non è stato prodotto alcun documento ufficiale in merito.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



L'unità immobiliare con ingresso indipendente è inserita in una costruzione quadri-familiare, priva di organizzazione condominiale.

## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno C, piano 1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 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)

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato l'immobile con decreto di trasferimento dai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugi in regime di comunione dei beni. Si precisa che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva acquistato il terreno su cui ha poi costruito gli immobili, il 29/08/1967 Rep. 15847 Racc. 5216, quando era ancora nubile.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con via Michele Barbi, scala comune, unità immobiliare interno D, contraddistinta catastalmente al foglio 1109 particella 944 subalterno 506, e distacco dall'edificio contraddistinto in Catasto al foglio 1109 particella 1534, salvo altri e/o diversi.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,50 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	1
Sottotetto	18,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,80 m	2

Lastrico/Terrazza	19,40 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	2
Ampliamento sottotetto	12,00 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	2,80 m	2
Ampliamento abitazione (scala)	2,00 mq	2,50 mq	0,50	1,25 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene utile sottolineare che nel calcolo delle superfici sopra riportato non è stata inserita l'area relativa al balcone prospiciente il soggiorno in quanto non regolare.

Si precisa che l'unità immobiliare è collegata internamente ai locali ubicati al secondo piano utilizzati con destinazione residenziale ma urbanisticamente assentiti con destinazione locali tecnici, più precisamente, serbatoi, centrale elettrica e lastrico solare come indicato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A., negli elaborati catastali e come confermato con atto d'obbligo Repertorio n 101246 del 01/06/2007, firmato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del compendio immobiliare. La scrivente ha tenuto in considerazione, nel calcolo della consistenza dell'immobile anche gli ampliamenti realizzati abusivamente sia al primo piano (annessione della scala esterna all'unità immobiliare) che al secondo piano (l'ampliamento del sottotetto), applicando opportuni coefficienti di ragguaglio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2007 al 17/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 944, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano 1-2
Dal 17/09/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 944, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 526,79 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 03/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1109, Part. 944, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq - 48 mq mq Rendita € 526,79 Piano 1-2

Si attesta che i titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2019.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare censita al foglio 1109 particella 944 subalterno 505 deriva per variazione per divisione e ristrutturazione del 17/09/2007 protocollo n RM 1030366 dai fabbricati distinti alla particella 944 subalterni 501 e 502 (ora soppresse); i fabbricati censiti al catasto fabbricati alla particella 944 subalterni 501 e 502 derivano per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 15/12/2006 protocollo n RM 1023803 dai fabbricati contraddistinti alla particella 944 subalterno 1 graffato al subalterno 3 e sub 2 e 4 (ora soppresse), come meglio illustrato nel paragrafo riguardante la regolarità edilizia.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1109	944	505	6	A7	5	3	53 - 48 mq	526,79 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si attesta che non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato in data 19 novembre 2019.

Le difformità individuate riguardano in particolare:

- al piano primo la finestra del bagno con accesso dalla camera da letto che non è presente negli elaborati grafici,
- al piano secondo si evidenziano differenze nella sagoma complessiva della costruzione, nelle finestrature da cui si accede alla terrazza che doveva essere un lastrico solare non accessibile, la distribuzione interna e la destinazione d'uso degli ambienti.
- la presenza di una scala di collegamento interna all'unità immobiliare in luogo di una esterna e di uso comune con le altre unità immobiliari.

La variazione catastale comporterà la presentazione di un docfa e sarà subordinata alla sanatoria urbanistica ove possibile, quest'ultima sarà illustrata in maniera più dettagliata nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile è stato ristrutturato nel 2007 e risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

La costruzione è composta da quattro unità immobiliari di cui due con ingresso indipendente. La proprietà riferisce che non è stata prevista un'organizzazione condominiale.

Le parti comuni alle quattro proprietà sono: l'area su cui sorge il complesso immobiliare, la rete fognaria, il quadro citofonico, le facciate esterne, il vano scala e i pianerottoli, le opere, le installazioni e i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso ed al pieno godimento dei beni comuni e quant'altro previsto dal codice civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito nel 1974, frazionato e profondamente ristrutturato nel 2007 con l'utilizzo di alcuni materiali di pregio. Gli elementi caratterizzanti sono, la copertura curva in legno lamellare, le serrande comandate elettricamente, gli infissi in legno con doppio vetro e l'aria condizionata. L'immobile nel suo insieme si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo è stato rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: su tre lati: il soggiorno è esposto a sud-est e le camere da letto sono esposte a est.
- Altezza interna utile: 3,00 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: curva in legno lamellare,
- Pareti esterne ed interne: in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in ferro, porte tamburate, stato di manutenzione: buono.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione buono.
- Impianto a gas alimentato a metano - stato di manutenzione buono.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione buono.
- Impianto termico autonomo con caldaia a gas da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione: buono.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione buono.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 02/01/2017
- Scadenza contratto: 31/12/2020
- Scadenza disdetta: 30/06/2020



### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Si precisa che il custode giudiziario ha provveduto, con lettera raccomandata in data 19/12/2019, ad inviare disdetta del contratto locativo alla data di scadenza prevista per il 30/12/2020. Si evidenzia inoltre che a causa del mancato versamento dei canoni il Custode ha inoltre inviato una prima lettera raccomandata di sollecito in data 8/02/2020 e una seconda in data 31/03/2020. Sebbene il contratto di locazione possieda i requisiti di opponibilità, la scadenza imminente, unitamente ai mancati pagamenti, rende plausibile l'ipotesi di una liberazione, rimettendomi all'esito delle decisioni del G.E..

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.000,00

Alla data del sopralluogo, effettuato il 19/11/2019, la sottoscritta rinveniva nell'unità immobiliare oggetto di causa la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il \*\*\*\*\*, intestataria del suddetto contratto di locazione che si allega alla presente.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1967 al 27/10/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIROLAMO PERROTTA	29/08/1967	15847	5216
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2006 al	**** Omissis ****	<b>Decreti di trasferimento Tribunale di Roma</b>			

01/04/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Mascolo	11/02/2006	61410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla data d'acquisto del terreno, avvenuta con atto Rep. 15847 Racc. 5216 il 29/08/1967, (accluso alla presente) era nubile. Alla data del decreto di trasferimento (accluso alla presente), la suddetta signora aveva contratto matrimonio in regime di comunione dei beni con il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che era divenuto comproprietario per la quota di 1/2 degli immobili che erano stati abusivamente realizzati sul suddetto terreno negli anni 70, poi oggetto di domanda di condono edilizio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a ROMA il 30/07/2009  
 Reg. gen. 100293 - Reg. part. 29440  
 Importo: € 234.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 130.000,00  
 Spese: € 41.600,00  
 Interessi: € 62.400,00  
 Percentuale interessi: 2,75 %  
 Rogante: Girolami Paolo  
 Data: 22/07/2009  
 N° repertorio: 105939  
 N° raccolta: 6447  
 Note: L'iscrizione di ipoteca sopra riportata riguarda l'unità negoziale contraddistinta in catasto al foglio 1109 particella 944 subalterno 505.
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a ROMA il 30/07/2009  
 Reg. gen. 100292 - Reg. part. 29439  
 Importo: € 234.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 130.000,00

Spese: € 41.600,00

Interessi: € 62.400,00

Percentuale interessi: 2,75 %

Rogante: Girolami Paolo

Data: 22/07/2009

N° repertorio: 105938

N° raccolta: 6446

Note: L'iscrizione di ipoteca sopra riportata riguarda l'unità negoziale contraddistinta in catasto al foglio 1109 particella 944 subalterno 504.



#### Trascrizioni



- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 27/10/2006

Reg. gen. 152257 - Reg. part. 91605

Quota: 1/1

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

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

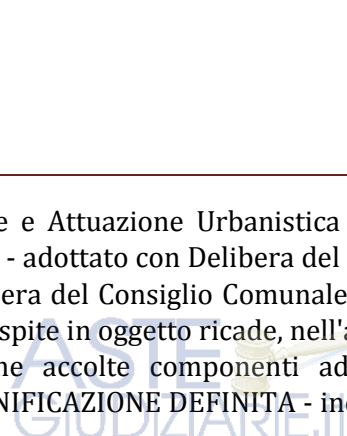
Trascritto a ROMA il 09/05/2018

Reg. gen. 51881 - Reg. part. 36664

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla relazione notarile in atti, datata 10/05/2018 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento a firma della Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate, e desunti da indagini esperite dalla scrivente.



## NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato, in base al Piano Regolatore Generale di Roma - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n 10 del 14/04/2008) - che il cespite in oggetto ricade, nell'ambito di SISTEMI e REGOLE nella tavola 24, individuazione modifiche accolte componenti ad esito e integrazioni, in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE DEFINITA - individuata con il CODICE N 16.

Nella RETE ECOLOGICA (delibera 48/2016) per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Nella CARTA per la QUALITA' per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Altresì il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto al PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. N 556 E N 1025/2007, dal quale si evince nella TAV. A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio > Sistema del Paesaggio insediativo > Paesaggio degli insediamenti urbani. Nella TAV. B: Beni Paesaggistici > Aree Urbanizzate del P.T.P.R.. TAV. D: Accolta - parzialmente accolta con prescrizione.

In data 22/10/2019 la sottoscritta effettuava visura della domanda di condono edilizio prot. n 65822 del 27/03/1986.

Dalla documentazione analizzata (che si allega alla presente) è emerso che il compendio immobiliare di cui l'immobile oggetto di causa è parte, è stato realizzato abusivamente in un periodo compreso tra il 1974 e il 1976. L'immobile era costituito da una palazzina cielo terra su due livelli, piano terra con destinazione garage e piano primo con destinazione residenziale. Per la sanatoria dell'intero compendio, è stato presentato condono edilizio protocollo n 65822 del 27/03/1986 per un totale di 125 mq con destinazione residenziale e 125 mq non residenziali.

Il compendio immobiliare fino al 15/12/2006 era individuato catastalmente al foglio 1109 particella 944:

- subalterno 1 e 3 graffiati categoria A/7 riguardante il piano terra e primo
- subalterno 2 categoria C/6 riguardante il piano terra
- subalterno 4 categoria il lastrico solare al secondo piano.

Tra la documentazione reperita con la suddetta visura non è stata rinvenuta la concessione edilizia in sanatoria.

Il condono non risulta essere stato rilasciato.

In data 27/10/2006 il compendio immobiliare è stato oggetto di decreto di trasferimento a seguito di una procedura esecutiva.

In data 14/09/2006 è stata presentata all'ufficio condono edilizio del Comune di Roma una istanza di sanatoria, ex articolo 40 della legge 47/1985, per sanare ulteriori abusi consistenti nel cambio di destinazione d'uso del garage ubicato al piano terra in residenza, per un aumento di superficie residenziale complessivo di 80,30 mq e un relativo incremento di volume pari a mc 244,10. Con protocollo n 5410 del 29 gennaio 2007 è stata accolta l'istanza, che si acclude alla presente relazione.

Catastalmente la soppressione dei sub 1-2-3-4 ha generato al foglio 1109 particella 944:

- subalterno 501 categoria A/7 di 6 vani riguardante il piano terra;
- subalterno 502 piano primo;

I subalterni sopra elencati hanno avuto validità fino al 17/09/2007.

In data 17/04/2007 con protocollo n 35046 è stata presentata al municipio XIII una DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA che ha previsto il frazionamento da due a quattro unità abitative, il rifacimento del corpo scala, della copertura dei locali tecnici e la modifica dei prospetti.

La suddetta D.I.A. è stata oggetto di atto d'obbligo Rep. n 101246 del 01/06/2007 (che si acclude alla presente), con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di rappresentante legale della società \*\*\*\*\*

obbliga a mantenere, utilizzare e commercializzare i locali tecnici costruendi nella destinazione d'uso non residenziale di sotto-tetto. Inoltre è stata oggetto di un secondo atto d'obbligo del 11/04/2007 con il quale si impegnava "in caso di mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria, fatti salvi i diritti di terzi, alla demolizione di quanto realizzato, a rinunciare al plusvalore e alla messa in pristino dello status quo ante".

Si evidenzia che la suddetta DIA è stata correttamente chiusa e che sulla base dei suoi elaborati grafici sono stati depositate le planimetrie catastali attualmente agli atti in quanto ultima autorizzazione edilizia presentata.

Catastalmente dalla soppressione dei subalterni 501 e 502 sono stati originati:

- subalterno 503 categoria A/7 di 3 vani riguardante il piano terra interno A;
- subalterno 504 categoria A/7 di 3 vani riguardante il piano terra interno B;
- subalterno 505 categoria A/7 di 3 vani riguardante i piani 1-2 interno C;

- subalterno 506 categoria A/7 di 3 vani riguardante i piani 1-2 interno D;  
I subalterni sopra elencati sono quelli attualmente validi.

Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non è emersa nessuna domanda di agibilità inerente l'immobile oggetto di causa.



Si precisa che l'ultimo documento attestante la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di causa, reperito presso i pubblici uffici dalla scrivente, è la D.I.A. del 17/04/2007 con protocollo n 35046. Si evidenzia che l'elaborato in merito alle finestre presenta informazioni contraddittorie tra quanto previsto in planimetria e quanto rappresentato nei prospetti. Si ritiene, inoltre, che presenti degli errori nelle scritte ante operam in luogo di post operam in particolare in corrispondenza dei prospetti sud-ovest, nord-ovest e nord-est. Infine l'elaborato in bianco e nero non consente di comprendere la differenza tra i retini utilizzati per le demolizioni e quelli utilizzati per le ricostruzioni.

Durante il sopralluogo effettuato in data 19/11/2019 la sottoscritta ha potuto verificare delle rilevanti difformità tra quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla suddetta D.I.A. e l'attuale stato dei luoghi, il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente. In particolare è emerso che:

- la porzione di immobile ubicata al primo piano presenta una finestra nel bagno con accesso dalla stanza da letto che non è presente nella planimetria allegata alla DIA, sebbene disegnata in prospetto dove tuttavia è indicata una portafinestra nell'area del angolo cottura, quando nella realtà c'è una finestra;
- l'angolo cottura è stato trasformato in cucina con la realizzazione di tramezzature non previste negli elaborati grafici ufficiali;
- il balcone su cui affaccia il soggiorno non è presente negli elaborati grafici reperiti nei pubblici uffici.
- l'ingresso all'appartamento è stato arretrato di circa 80 cm, inglobando una porzione di pianerottolo della superficie di circa 0,80 cmq e interamente la scala di collegamento con il livello superiore, trasformando quest'ultima, da scala comune, in scala privata interna all'unità immobiliare, annettendo di conseguenza all'appartamento, gli ambienti adibiti teoricamente a locali tecnici per serbatoi e centrali termiche a cui la scala dava accesso;
- in luogo dei locali tecnici sono stati realizzati, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio;
- la volumetria del secondo livello presenta sostanziali differenze, è infatti stata realizzata una maggiorazione di superficie pari a circa 5,00 mq sul lato corto posteriore e pari a circa 7,70 mq sul lato corto anteriore.
- tutta la superficie ubicata al secondo livello è dotata di finestre apribili non presenti nella planimetria dell'elaborato grafico allegato alla DIA in atti ma presenti nei prospetti;
- il lastrico solare inaccessibile da quanto riportato nelle planimetrie depositate presso i pubblici uffici è utilizzato come terrazzo grazie alle suddette aperture;

Si ricorda che oltre agli elaborati grafici menzionati, a conferma della destinazione d'uso prevista per il secondo livello c'è il già citato atto d'obbligo, Rep. n 101246 del 01/06/2007, con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di rappresentante legale della società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si obbliga a mantenere, utilizzare e commercializzare i locali tecnici costruendo nella destinazione d'uso non residenziale di sotto-tetto.

La sottoscritta, ritiene che per quanto riguarda le modifiche di prospetto e la diversa distribuzione degli spazi interni sia possibile procedere con la presentazione di una sanatoria, mentre per quanto concerne l'aumento di cubatura realizzato abusivamente non sia possibile procedere con la sanatoria ma sia necessario effettuare i lavori necessari alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

La sanatoria e la riduzione in pristino dello stato dei luoghi sono subordinate alla presentazione di (S.C.I.A. 2) Segnalazione Certificata Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire in

accertamento di conformità presso il municipio X di Roma Capitale. La riduzione in pristino prevede lavori ingenti riguardanti prevalentemente la demolizione e ricostruzione di ampie porzioni di muratura perimetrale e di conseguenza la demolizione di porzione della copertura curva in legno lamellare.

Il costo stimato forfettariamente comprendente, le procedure amministrative, i diritti di segreteria, le sanzioni pecuniarie, l'incarico di affidamento della redazione della pratica e la direzione dei lavori di ripristino ad un professionista abilitato, la realizzazione dei lavori, è stimabile complessivamente in circa 30.000,00. Si evidenzia che nella valutazione del suddetto costo è stato tenuto in considerazione che l'immobile è caratterizzato da materiali di particolare pregio come infissi di grande dimensione in legno con doppi vetri e come la struttura portante della copertura, curva realizzata in legno lamellare. Infine, durante il sopralluogo, è stato riferito che gli impianti sono stati integralmente realizzati nel 2007 durante i lavori di ristrutturazione globale e risultano conformi alla normativa vigente ma non è stato prodotto alcun documento ufficiale.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'unità immobiliare con ingresso indipendente è inserita in una costruzione quadri-familiare, priva di organizzazione condominiale.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

#### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno B, piano Terra  
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4



unità immobiliari di cui due ubicate al piano terra con ingresso indipendente e due al primo piano, disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno. L'unità abitativa in trattazione posta al piano terra, distinta con l'interno B, è servita da due ingressi- uno pedonale e uno carrabile- che danno accesso all'area con destinazione giardino su cui si apre l'ingresso principale all'appartamento. L'area pavimentata della superficie complessiva di mq 92 completa l'unità immobiliare. L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, e affaccia per tre lati su giardino privato pavimentato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 944, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 148.500,00

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2200,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile,

con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media tra i valori medi e quelli massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per abitazioni civili - 1750,00 - 2550,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1550,00 - 2275,00 €/mq.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

- l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,
- il borsino immobiliare,
- siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

A seguito di attenta analisi si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a 2200,00€/mq che tiene conto dell'ubicazione del cespite, del taglio dimensionale, dello stato manutentivo, del livello di piano e del contesto in cui sorge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno B, piano Terra	67,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 148.500,00	100,00%	€ 148.500,00
Valore di stima:					€ 148.500,00

Valore di stima: € 148.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,00	%
Eventuali vizi occulti	3,00	%

**Valore finale di stima: € 133.650,00**

Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione pari al 10% del valore commerciale per la presenza del condono da rilasciare, le difformità da sanare, sia urbanisticamente che catastalmente, per l'assenza del certificato di abitabilità e per eventuali vizi occulti.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno C, piano 1-2  
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4 unità immobiliari, di cui due ubicate al piano terra con ingresso indipendente e due al primo piano disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno. L'unità abitativa in trattazione posta al piano primo, distinta con l'interno C, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone e due bagni. Alla data del sopralluogo, una scala interna collegava il suddetto appartamento con il piano superiore mansardato nel quale in luogo dei previsti lavatoi e lastrico solare erano ubicati una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e una terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 944, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 149.904,00

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2400,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli analoghi immobili offerti in zona e la media dei valori massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per abitazioni civili- 1750,00 - 2550,00 €/mq e dal "Borsino Immobiliare" - 1550,00 - 2275,00 €/mq.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

- l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,
- il borsino immobiliare,
- siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).



A seguito di attenta analisi si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a 2400,00€/mq che tiene conto dell'ubicazione del cespite, del taglio dimensionale, dello stato manutentivo, del livello di piano e del contesto in cui sorge, delle particolarità che lo caratterizzano.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno C, piano 1-2	62,46 mq	2.400,00 €/mq	€ 149.904,00	100,00%	€ 149.904,00
Valore di stima:					€ 149.904,00

Valore di stima: € 149.904,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	27,00	%
Eventuali vizi occulti	3,00	%

**Valore finale di stima: € 104.932,80**

Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione pari al 30% del valore commerciale per la presenza del condono da rilasciare, le difformità da sanare, sia urbanisticamente che catastalmente, per la realizzazione dei lavori di riduzione in pristino, come meglio illustrato in perizia, per l'assenza del certificato di abitabilità e per eventuali vizi occulti.



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 11/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Seghetti Raffaella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - Decreto di trasferimento del 27/10/2006
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita terreno del 29/08/1967
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto1-Visura storica catastale F1109 P944 S504
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto2-Visura storica catastale F1109 P944 S505
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto1-Planimetra F1109 P944 S504
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto2-Planimetria F1109 P944 S505
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Domanda Condonò prot. 86/65822
- ✓ Foto - Lotto1-Rilievo Fotografico
- ✓ Foto - Lotto2-Rilievo Fotografico
- ✓ Tavola del progetto - DIA prot. 35046 del 17/04/2007
- ✓ Altri allegati - Atto d'obbligo rep 101246 del 01/06/2007
- ✓ Altri allegati - Atto d'obbligo dell' 11/04/2007
- ✓ Altri allegati - Denuncia Inizio Attività prot. 35046 del 17/04/2007
- ✓ Altri allegati - Perizia Giurata allegata alla DIA
- ✓ Altri allegati - Domanda di Condonò ex art. 40 del 14/09/2006 e accoglimento
- ✓ Tavola del progetto - Progetto DIA prot. 35046 del 17/04/2007
- ✓ Altri allegati - Relazione tecnica asseverata DIA prot. 35046 del 17/04/2007
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Nota iscrizione ipotecaria 29439\_2009
- ✓ Altri allegati
- ✓ Altri allegati - Nota iscrizione ipotecaria 29440\_2009
- ✓ Altri allegati - Collaudo prot 85838 del 29/09/2007
- ✓ Altri allegati - Documentazione integrativa prot 51994 del 07/06/2007
- ✓ Altri allegati - Lotto2 - Contratto di locazione
- ✓ Planimetrie catastali - F1109 P944 S3 del 08/07/1986 Allegata al condono

- ✓ Planimetrie catastali - F1109 P944 S 1-3 graffiati del 17/12/1993 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S4 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S4 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S1-3 graffiati Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S2 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S502 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S503 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S504 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S501 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S505 Allegata al Condono
- ✓ Visure e schede catastali - F1109 P944 S506 Allegata al Condono

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno B, piano Terra

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4 unità immobiliari di cui due ubicate al piano terra con ingresso indipendente e due al primo piano, disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno. L'unità abitativa in trattazione posta al piano terra, distinta con l'interno B, è servita da due ingressi - uno pedonale e uno carrabile - che danno accesso all'area con destinazione giardino su cui si apre l'ingresso principale all'appartamento. L'area pavimentata della superficie complessiva di mq 92 completa l'unità immobiliare. L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, e affaccia per tre lati su giardino privato pavimentato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 944, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato, in base al Piano Regolatore Generale di Roma - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n 10 del 14/04/2008) - che il cespite in oggetto ricade, nell'ambito di SISTEMI e REGOLE nella tavola 24, individuazione modifiche accolte componenti ad esito e integrazioni, in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE DEFINITA - individuata con il CODICE N 16. Nella RETE ECOLOGICA (delibera 48/2016) per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Nella CARTA per la QUALITA' per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Altresì il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto al PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. N 556 E N 1025/2007, dal quale si evince nella TAV. A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio > Sistema del Paesaggio insediativo > Paesaggio degli insediamenti urbani. Nella TAV. B: Beni Paesaggistici > Aree Urbanizzate del P.T.P.R.. TAV. D: Accolta - parzialmente accolta con prescrizione.

**Prezzo base d'asta: € 133.650,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno C, piano 1-2 L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4 unità immobiliari, di cui due ubicate al piano terra con ingresso indipendente e due al primo piano disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno. L'unità abitativa in trattazione posta al piano primo, distinta con l'interno C, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone e due bagni. Alla data del sopralluogo, una scala interna collegava il suddetto appartamento con il piano superiore mansardato nel quale in luogo dei previsti lavatoi e lastrico solare erano ubicati una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e

una

terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 944, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato, in base al Piano Regolatore Generale di Roma - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n 10 del 14/04/2008) - che il cespite in oggetto ricade, nell'ambito di SISTEMI e REGOLE nella tavola 24, individuazione modifiche accolte componenti ad esito e integrazioni, in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE DEFINITA - individuata con il CODICE N 16. Nella RETE ECOLOGICA (delibera 48/2016) per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Nella CARTA per la QUALITA' per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Altresì il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto al PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. N 556 E N 1025/2007, dal quale si evince nella TAV. A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio > Sistema del Paesaggio insediativo > Paesaggio degli insediamenti urbani. Nella TAV. B: Beni Paesaggistici > Aree Urbanizzate del P.T.P.R.. TAV. D: Accolta - parzialmente accolta con prescrizione.

**Prezzo base d'asta: € 104.932,80**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 672/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.650,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno B, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 944, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	67,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato ristrutturato nel 2007 e risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4 unità immobiliari di cui due ubicate al piano terra con ingresso indipendente e due al primo piano, disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno. L'unità abitativa in trattazione posta al piano terra, distinta con l'interno B, è servita da due ingressi - uno pedonale e uno carrabile - che danno accesso all'area con destinazione giardino su cui si apre l'ingresso principale all'appartamento. L'area pavimentata della superficie complessiva di mq 92 completa l'unità immobiliare. L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, e affaccia per tre lati su giardino privato pavimentato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo effettuato in data 11 ottobre 2019, l'immobile era nella disponibilità della **** Omissis **** - nella persona dell'amministratore unico dott. **** Omissis ****, e risultava non abitato.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.932,80**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Michele Barbi 31/a, interno C, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 944, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	62,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato ristrutturato nel 2007 e risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, al di fuori dal G.R.A., a sud di Roma, in un'area compresa tra Vitinia e Acilia, in località Casal Bernocchi è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione, formato da un corpo di fabbrica posto in via Michele Barbi 31/A, articolato su due livelli fuori terra, composto da 4 unità immobiliari, di cui due ubicate al piano terra con ingresso indipendente e due al primo piano disimpegnate verticalmente da corpo scala unico interno. L'unità abitativa in trattazione posta al piano primo, distinta con l'interno C, si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone e due bagni. Alla data del sopralluogo, una scala interna collegava il suddetto appartamento con il piano superiore mansardato nel quale in luogo dei previsti lavatoi e lastrico solare erano ubicati una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e una terrazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it