

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1440/2016

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## IV Lotto

---

Promossa da

**UNICREDIT S.p.A.**

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

**codice fiscale 00348170101**

contro

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

---

### INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, Tel. 06 58330133, Fax 06 5816494, in data 31/03/2017 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 05/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.O.T Dott.ssa Albano in sostituzione del G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli presso il Tribunale di Roma, con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 07/02/2018, successivamente rinviata al 27/06/2018.



In data 11/09/2017 veniva tentato l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, con esito negativo.

In data 16/09/2017 veniva eseguito l'accesso all'immobile con esito positivo.

#### DESCRIZIONE

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Roma, Via Prenestina n. 1204/I, piano secondo, interno 9, composto di ingresso / soggiorno / angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno

#### TITOLARITÀ

---

\*\*\*\*\*

#### DATI CATASTALI

---

##### Appartamento

Catasto Fabbricati Comune di Roma Foglio 665 Particella 161 Subalterno 512 graffata alla Particella 614 subalterno 509 Zona censuaria 6 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale totale: 49 m<sup>2</sup> Superficie catastale totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup> Rendita Euro 348,61 Indirizzo via Prenestina n. 1204/I piano: 2 interno: 9

##### Mappale terreni correlato (per l'intero fabbricato)

– Sezione C, Foglio 665:

- Particella 161, Ente urbano, Superficie m<sup>2</sup> 1.030 – Area di enti urbani e promiscui dal 26/03/2009
- Particella 614, Ente urbano, Superficie m<sup>2</sup> 495 – Area di enti urbani e promiscui dal 10/12/2008

#### CONFINI

---

Secondo il catasto fabbricati, particella 161 subalterno 522 graffata alla particella 614 subalterno 504 (distacco verso cortile condominiale); particella 161 subalterni 503 (corridoio comune), 513 (appartamento interno 10); particella 614 subalterni 504 (camminamento esterno comune)



Confini del mappale terreni correlato:

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

## CONSISTENZA

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

L'appartamento interno 9 è accessibile dal civico 1204 di Via Prenestina, attraversando un cortile confinante con l'adiacente particella catastale 158, salendo la rampa di scale posta sul fronte opposto a Via Prenestina fino al secondo pianerottolo ed entrando nel primo corridoio condominiale a destra, nel quale la porta dell'immobile esecutato è la prima a destra, senza indicazione del numero interno.

L'appartamento è composto come segue:

- Ingresso / soggiorno / angolo cottura = mq 21,50 circa (si segnala l'altezza interna variabile, con un minimo di m 2,32, inferiore al minimo previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma)
- Camera = mq 17,50 circa
- Bagno = mq 5,50 circa
- Disimpegno = mq 2,50 circa
  - Superficie netta interna = mq 47,00 circa
  - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 49

La planimetria catastale dell'appartamento è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo le altezze interne, variabili da un minimo di m 2,32, inferiore al minimo previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, ad un massimo di m 3,50, anziché l'unica misura indifferenziata di m 2,95 riportata in planimetria catastale.

Il bene non è comodamente divisibile.

Non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti

Non risulta il certificato energetico dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2012 protocollo n. RM0512031 in atti dal 09/05/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50543.1/2012)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2008 protocollo n. RM0459109 in atti dal 02/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33226.1/2008)

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

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

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/04/2007 protocollo n. RM0401841 in atti dal 02/04/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 33513.1/2007)

Variazione del 04/05/2006 protocollo n. RM0360609 in atti dal 04/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 50828.1/2006)

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

Catasto Terreni (Foglio 665 particella 161)

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

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Catasto Terreni (Foglio 665 particella 614)

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

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

Impianto meccanografico del 19/02/1979

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Catasto Fabbricati - Appartamento

\*\*\*\*\*

Proprietà per 1/2 fino al 26/11/2009

Catasto Terreni

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PROVENIENZA

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

Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Vitagliano di Roma in data 15 maggio 2012, rep. n. 412365/24502, trascritto a Roma 1 il giorno 24 maggio 2012 ai nn. 39830 Reg. Part. e 54002 Reg. Gen.

Acquirente: \*\*\*\*\*

Venditore: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Codice Fiscale

stato civile libero

Oggetto: porzione immobiliare sita in Comune di Roma, Via Prenestina n. 1204/I, e precisamente: appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 9, composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, confinante con ballatoio comune per due lati, vano scala, appartamento interno dieci, salvo altri.

Identificazione catastale: Catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 665 particella 161 subalterno 512 e particella 614 subalterno 509, graffate, Via Pedica di Tor Angela n. 1240/I [sic!], piano 2, interno 9, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, classe 5, vani 2,5, rendita catastale Euro 348,61

Clausole essenziali:

- La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è conforme alla planimetria catastale, che, vidimata come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A", e che vi è altresì piena conformità tra situazione di fatto, dati catastali e planimetrie.
- Si dà atto che la parte venditrice corrisponde agli attuali intestatari catasta, i quali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.
- La parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice l'Attestato di certificazione energetica redatto dal Geom. Luca Nocente in data 08/05/2012 con validità decennale

Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Vitagliano di Roma in data 15 aprile 2008, rep. n. 406814/20525, registrato a Roma 2 il 21/04/2008, al n. 16042, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il giorno 22 aprile 2008 ai nn. 27765 Reg. Part. e 51145 Reg. Gen.

Acquirente: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Codice Fiscale

Venditori: \*\*\*\*\*  
loro; \*\*\*\*\* in regime di comunione legale fra loro  
in regime di comunione legale fra loro

Oggetto (per la parte che riguarda la presente esecuzione immobiliare): porzione immobiliare sita in Comune di Roma, Via Prenestina n. 1204/I, e precisamente:

appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 9, composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, confinante con ballatoio comune per due lati, vano scala, appartamento interno dieci, salvo altri.

Identificazione catastale: Catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 665 particelle 161 sub. 512 e 614 sub. 509 graffiati, Via Pedica di Tor Angela n. 1204/I, piano 2, interno 9, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, classe 5, vani 2,5, rendita catastale Euro 348,61

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

Acquirenti: \*\*\*\*\* , coniugi in regime di comunione legale familiare; \*\*\*\*\* , coniugi in regime di comunione legale familiare; tutti indivisamente tra loro

Venditore: \*\*\*\*\*

Oggetto: immobile sito in Roma, località Tenuta di Salone, e precisamente: locale a piano terra, ad uso magazzino, cui si accede attraverso la via Pedica di Tor Angela e dalla Via Prenestina, con annessa area scoperta di pertinenza, adiacente e circostante al magazzino stesso, confinante con via Prenestina, via Pedica di Tor Angela, proprietà \*\*\*\*\* salvo altri e più precisi confini

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

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

Clausole:

- A carico della striscia di terreno larga m. 4, corrente lungo il confini \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e a favore della signora \*\*\*\*\* , o suoi aventi causa, è stata costituita servitù perpetua di passaggio e transito per persone, autoveicoli, e per la collocazione di canalizzazioni per servizi
- A carico dell'intero immobile sussistono servitù non apparenti di acquedotto, elettrodotto, fossa biologica, fognatura, si obbliga a consentire l'installazione, ove necessario di altre condutture per servizi nella proprietà \*\*\*\*\* o suoi aventi causa
- Non potrà recingere l'area scoperta
- Potrà parzialmente sopraelevare, ove consentito dalla legge, il magazzino, realizzando la costruzione a distanza non inferiore a m. 8 dalla proprietà \*\*\*\*\* . Il distacco che ne risulterà, e comunque la zona di copertura del magazzino



attuale rimane per una profondità di m. 4 a partire dal muro esterno del fabbricato proprietà \*\*\*\*\* di proprietà di quest'ultima o di suoi aventi causa. Tale piano di copertura del magazzino sarà praticabile per la parte acquirente al solo fine di raggiungere l'eventuale sopraelevazione, e per la signora \*\*\*\*\* al fine di provvedere alla manutenzione dei cassoni dell'acqua, delle altre servitù esistenti e pulizia

- La parte acquirente aderisce altresì al Consorzio di Via Pedica di Tor Angela, assumendo pro-quota i relativi obblighi e diritti
- Quanto forma oggetto dell'atto è stato costruito senza licenza edilizia, e per effetto della mancata autorizzazione della Pubblica Amministrazione è stato istruito regolare procedimento avanti il Pretore di Roma, del quale gli acquirenti dichiarano di essere perfettamente a conoscenza. Gli acquirenti, per quanto riguarda alla condizione giuridica dell'immobile acquistato, che manca come detto della licenza edilizia, lo accettano nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza nulla avere a pretendere dal venditore per qualunque provvedimento che il Comune di Roma od altra Autorità dovesse prendere in relazione alla violazione delle Leggi Urbanistiche, obbligandosi in particolare a pagare qualunque somma venisse richiesta a titolo di sanatoria o di rimborso per spese di urbanizzazione o quant'altro connesso alla condizione dell'immobile

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

Acquirente: \*\*\*\*\*

Venditore: \*\*\*\*\*

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato in locazione in locazione a terzi estranei al pignoramento con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma 4 il 05/01/2017 al n. 000138, serie 3T, data di stipula 02/01/2017, durata dal 02/01/2017 al 02/01/2021, importo del canone € 400,00.

Contratto registrato successivamente alla notifica del pignoramento immobiliare rep. 41174 in data 19/07/2016 e alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 02/09/2016 ai nn. 69617 reg. part. e 100654 reg. gen.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. A carico dei sig.ri \*\*\*\*\* dal 21 ottobre 1980 al 2 settembre 2016:
  - ipoteca volontaria di Euro 2.000.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 4 agosto 2006 ai nn. 28621 reg. part. e 107200 reg. gen., iscritta a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, c.f. 06976161005, contro



\*\*\*\*\*

, in ragione di 1/4 ciascuno, e relativa ad un mutuo di originari Euro 1.000.000,00 della durata di 30 anni, per la quale sono stati prestati i seguenti atti di frazionamento in quota:

- atto a rogito Paolo SALARIS di Roma in data 26 luglio 2007, rep. n. 18730/14168, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 25 ottobre 2007 ai nn. 59350 reg. part. e 190384 reg. gen., contro \*\*\*\*\*

per una quota di importo di capitale pari ad Euro 110.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 220.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 512 (INTERNO 9 DELLO STESSO FABBRICATO); per una quota di importo di capitale pari ad Euro 110.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 220.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 614, sub. 509 (INTERNO 9 DELLO STESSO FABBRICATO);

- atto a rogito Paolo SALARIS di Roma in data 20 dicembre 2007, rep. n. 19525/14793, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 gennaio 2008 ai nn. 1971 reg. part. e 6985 reg. gen., contro \*\*\*\*\*

, per una quota di importo di capitale pari ad Euro 80.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 160.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 505 (INTERNO 2 DELLO STESSO FABBRICATO); per una quota di importo di capitale pari ad Euro 80.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 160.000,00 virgola zero zero, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 510 (INTERNO 8 DELLO STESSO FABBRICATO);

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 2 settembre 2016 ai nn. 69617 reg. part. e 100654 reg. gen., in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Roma in data 26 luglio 2016, rep. 41174. Pignoramento trascritto a carico dei signori \*\*\*\*\*

per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà ed a favore di "UNICREDIT SPA", con sede in Roma, cf. 00348170101, a carico, fra gli altri, dell'immobile oggetto del presente lotto

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 15/11/2017, Registro generale n. 132361 Registro particolare n. 89749, in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Roma in data 27 ottobre 2017, rep. 55534. Pignoramento trascritto a carico dei signori \*\*\*\*\*

e a carico, fra gli altri, dell'immobile oggetto del presente lotto

- 2. a carico dei signori \*\*\*\*\*
- 2008:

, dal 21 ottobre 1980 al 22 aprile

- ipoteca volontaria di originari Euro 2.000.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 4 agosto 2006 ai nn. 28621 reg. part. 107 reg. gen., iscritta a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, c.f. 06978161005, contro \*\*\*\*\*

, in ragione di 1/4 ciascuno, e relativa ad un mutuo di originari Euro 1.000.000,00 della durata di 30 anni, per la quale sono stati prestati i seguenti atti di frazionamento in quota:



- atto a rogito Paolo SALARIS di Roma in data 26 luglio 2007, rep. n. 18730/14168, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 25 ottobre 2007 ai mi. 59350 reg.part. e 190384 reg.gen., contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , per una quota di importo di capitale pari ad Euro 110.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 220.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 512 (INTERNO 9 DELLO STESSO FABBRICATO); per una quota di importo di capitale pari ad Euro 110.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 220.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 614, sub. 509 (INTERNO 9 DELLO STESSO FABBRICATO);
- atto a rogito Paolo SALARIS di Roma in data 20 dicembre 2007, rep. n. 19525/14793, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 gennaio 2008 ai nn. 1971 reg. part. e 6985 reg. gen., contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per una quota di importo di capitale pari ad Euro 80.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 160.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 505 (INTERNO 2 DELLO STESSO FABBRICATO); per una quota di importo di capitale pari ad Euro 80.000,00 e di ipoteca pari ad Euro 160.000,00, relativamente alla porzione immobiliare di cui al foglio 665 p.lla 161, sub. 510 (INTERNO 8 DELLO STESSO FABBRICATO);
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30 aprile 2009 nn. 16049 reg. part. e 56983 reg. gen., in virtù di Ipoteca Legale emessa da Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma, in data 23 aprile 2009, rep.114713/97, Ipoteca Legale ai sensi art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal 193/01, iscritta a carico di \*\*\*\*\* , ed a favore di Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma, c.f. 00410080584, per la quota pari ad 1/4 gravante sulle porzioni immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 665, p.lla 161, sub. 518 ed foglio 665, p.lla 161, sub. 519 graffata 614 sub. 512 (INTERNO 13 DELLO STESSO FABBRICATO)

## NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

Tavola B – Beni paesaggistici – Aree urbanizzate

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

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

- Tabella A (millesimi generali o di proprietà) = 27,63
- Tabella B (ripartizione di spese ordinarie o straordinarie) = 27,91
- Tabella B1 (ripartizione di spese ordinarie o straordinarie inerenti il cancello di accesso da Via Prenestina e area comune) = 44,84
- Tabella B2 (ripartizione di spese ordinarie o straordinarie inerenti l'accesso e la prima rampa di scale) = 45,59
- Tabella B6 (appartamenti posti al secondo piano - ripartizione di spese ordinarie o straordinarie relative alla manutenzione rampa secondo livello e di competenza - pulizia, illuminazione, ecc.) = 98,68
- Tabella B7 (appartamenti posti al secondo piano interni 9, 10, 11 - ripartizione di spese ordinarie o straordinarie relative al portone di accesso e al camminamento di competenza) = 267,45

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

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

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

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

10/12/2004 - n. progressivo 579852 (inizialmente protocollata al n. 188400) - Comune di Roma - Ufficio Speciale Condonò Edilizio - Domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi - Richiedente \*\*\*\*\* - Illecito edilizio compiuto in Via Prenestina 1206/B interno 9, in catasto fabbricati al foglio 665 particella 160-161 - data ultimazione 01/01/1999 - tipologia abuso 1 - realizzazione di una abitazione di mq 56,00 e mc 173,60 - stato dei lavori alla data del 31/03/2003: parzialmente ultimati - importo dell'oblazione € 5.560,00 oltre €



560,00 per incremento del 10% ai sensi della L.R. Lazio n. 12/2004, per un totale di € 6.160,00 - importo totale dell'anticipazione degli oneri concessori € 9.968,00

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

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

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

07/06/2005 - Attestazione del versamento dell'oblazione allo Stato di € 2.033,33 da parte di \*\*\*\*\*

07/06/2005 - Attestazione del versamento dell'oblazione alla Regione Lazio di € 203,33 da parte di \*\*\*\*\*

24/06/2005 - prot. UCE 78396 - Mittente: \*\*\*\*\*

o per sé e per conto dei sig.ri

Oggetto: Denuncia di inizio attività

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

- Comprende: Progetto

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

19/07/2005 - prot. UCE 84395 - Mittente: \*\*\*\*\*

per sé e per conto dei sig.ri

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

12/07/2007 - prot. UCE 121152 - Relazione tecnica sul fabbricato asseverata dal Geom. Gianluca Figlioli - A seguito dei lavori di completamento effettuati si è determinata una modesta variazione delle consistenze indicate nelle singole domande di condono, rispetto all'effettiva delimitazione e distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari realizzate - Nella relazione si elencano le effettive consistenze delle singole unità immobiliari, confrontandole con le superfici indicate al momento della presentazione della domanda di condono edilizio - In particolare, la consistenza effettiva a seguito della DIA è, per l'interno 9: superficie residenziale mq 48,25, superficie non residenziale mq 0,00, superficie ragguagliata mq 48,25

17/01/2014 - prot. UCE 2014/3316 - Roma Capitale, Ufficio Condono Edilizio - Preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 6 della L.R. Lazio n. 12/2004 - Destinatario: \*\*\*\*\*

- riferimento istanza di condono prot. N. 0/579922 sot. 0, presentata dal sig. Latini Roberto, relativamente alla realizzazione di una unità residenziale distinta con int. 9, di mq 56,00 di superficie residenziale e un volume dichiarato di mc 173,60 in Via Prenestina 1206/B - 00132 Roma (Municipio Roma VI ex VIII). Per lo stesso fabbricato sono state presentate altre sedici pratiche, per una nuova volumetria complessiva, compresa la domanda in oggetto, di mc 2864,40 (2264,40 metri cubi in esubero rispetto ai 600 previsti per legge). Nella fattispecie, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) L.R. Lazio n. 12/2004, possono conseguire la concessione o l'autorizzazione edilizia in sanatoria le "opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che: 1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza; 2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza"

Ulteriori indagini hanno portato a rilevare quanto segue:

- Dalle fotografie aeree pubblicate nel sito internet denominato "Google Earth", la costruzione attuale risulterebbe antecedente al 14/08/2001, in quanto appare completa a partire da quella data.
- Analizzando le aerofotografie consultabili sul Geoportale Nazionale del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, la superficie di ingombro a terra della costruzione attuale risulterebbe:
  - antecedente al 2000, in quanto appare nelle ortofoto a colori anno 2000 (Ortofoto\_Colore\_00\_f32);
  - antecedente al 1998, in quanto appare nelle Ortofoto in bianco e nero anno 1994/1998 (Ortofoto\_BN\_94\_f32), consultabili sul Geoportale Nazionale del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.
  - antecedente al 1989, in quanto appare nelle Ortofoto in bianco e nero anno 1988/1989 (Ortofoto\_bn\_88\_f32), consultabili sul Geoportale Nazionale del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

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



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

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

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

L'eventuale beneficio della sanatoria tardiva ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 1985, dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, convertito con legge n. 326 del 2003, e della legge regionale del Lazio 8/11/2004 n. 12, in quanto opera abusiva ultimata entro la data del 31/03/2003, trova limitazioni per il fatto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede (ipoteca volontaria di Euro 2.000.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 4 agosto 2006 ai nn. 28621 reg. part. e 107200 reg. gen.) sono posteriori all'entrata in vigore delle predette leggi di riferimento.

#### PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

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

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Roma, Via Prenestina n. 1204/I, piano secondo, interno 9, composto di ingresso / soggiorno / angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno

Superficie commerciale appartamento = mq 49





Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Roma Foglio 665 Particella 161 Subalterno 512 graffata alla Particella 614 subalterno 509 Zona censuaria 6 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale totale: 49 m<sup>2</sup> Superficie catastale totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup> Rendita Euro 348,61 Indirizzo via Prenestina n. 1204/I piano: 2 interno: 9

Confini: Catasto Fabbricati, particella 161 subalterno 522 graffata alla particella 614 subalterno 504 (distacco verso cortile condominiale); particella 161 subalterni 503 (corridoio comune), 513 (appartamento interno 10); particella 614 subalterni 504 (camminamento esterno comune)

Il lotto è stato valutato attraverso:

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

- Provincia: Roma
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana/ACQUA VERGINE(PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)
- Codice zona: E22
- Microzona: 196
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) Min 1.750,00 Max 2.500,00 - Valore Medio €/mq 2.125,00

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

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

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

- Provincia: Roma
- Comune: Roma





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

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

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

- o Valore unitario = €/mq  $(2.125,00 + 1.650,00 + 1.964,00)/3 = €/mq 1.913,00$
- o Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 49
- o Valore commerciale = €/mq  $1.913,00 \times mq 49 = € 93.737,00$

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

- Decurtazione del 20% del valore commerciale del bene per oneri di regolarizzazione e/o demolizione delle opere abusive e rischio di sanzioni amministrative e penali =  $€ 93.737,00 \times 20\% = € 18.747,40$
- Decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, primo comma =  $€ 93.737,00 \times 15\% = 14.060,55$

**PREZZO FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE = €  $(93.737,00 - 18.747,40 - 14.060,55) = € 60.929,05$**

**IN CIFRA TONDA = € 61.000,00**

**(EURO SESSANTUNOMILA/00)**

**A corpo e non a misura**

Salvo errori e/o omissioni

Roma, data della trasmissione o del deposito

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

Arch. Fallica Salvatore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

