

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

contro

ESECUTATO 1 (omissis)



ESECUTATO 2 (omissis)



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarietà.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>8</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>10</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>

In data 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo Parrilla n. 41, interno 12, piano terra, seminterrato e primo (Coord. Geografiche: 42°04'51.3"N 12°20'08.4"E)

DESCRIZIONE

La villetta, con accesso principale dal Civico 41 di via Angelo Parrilla, in Roma è contraddistinta con il numero interno 12.

La villetta è composta da tre livelli, oggi interamente adibiti ad unico appartamento ed uniti all'originario box auto, circondati su tre lati da una corte privata. Oltre alla corte esterna e al box auto fa parte del compendio il posto auto (nella corte esterna) contrassegnato dal numero 12.

L'edificio sorge nella località di Cesano di Roma, a nord-ovest della Città di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in prossimità dei Laghi di Martignano e Bracciano. La zona è circondata dai monti Sabatini, è compresa tra la consolare via Cassia ad est, la via Braccianense a sud, la via Anguillarese ad ovest. A nord, invece, è limitato dai Monti Sant'Andrea e dalla valle di Baccano.

Via Angelo Parrilla ricade nella zona urbanistica Cesano di Roma, cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata come Zona LII, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con il comune di Campagnano di Roma, a est con il comune di Formello, a sud-est con la zona urbanistica 13B - La Storta, a sud con le zone urbanistiche 19G - Castelluccia e 19H - Santa Maria di Galeria, a nord-ovest con il comune di Anguillara Sabazia.

Via Angelo Parrilla si trova a 5 minuti di auto dalla stazione ferroviaria di Cesano, sulla linea FL3 Roma-Viterbo, e dalla SS2 Cassia, tutti i principali servizi, le scuole primarie e le attività commerciali sono raggiungibili in pochi minuti di auto.

La zona è contraddistinta da un alternarsi di terreni agricoli ed edilizia residenziale con villini ed edifici familiari di due/tre piani circondati da giardini.

Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale di Bracciano ed l'Ospedale Sant'Andrea di Roma, dotati di Pronto Soccorso H24.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Angelo Parrilla n. 41, interno 12, piano terra, seminterrato e primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- Esecutato 1 ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
Nato a omissis
- Esecutato 2 (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
Nato a omissis

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

- Esecutato 1 (Proprietà 1/2)
- Esecutato 2 (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I beni risultano catastalmente ancora intestati ai due esecutati in regime di comunione legale dei beni, tuttavia gli stessi sono oggi legalmente divorziati, con relativo scioglimento della comunione dei beni.

CONFINI

La villetta confina con distacco su via Angelo Parrilla, con vialetto di accesso pedonale comune con altre villette, con rampa carrabile comune e con l'adiacente villetta (sub 15), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	51,00 mq	61,40 mq	1	61,40 mq	2,80 m	T
Giardino	201,00 mq	201,00 mq	0,10	20,10 mq		T
Cantina e lavatoio	12,50 mq	14,85 mq	0,35	5,20 mq	2,50 m	S1
Sottotetto H>1,5 ml	13,40 mq	15,75 mq	0,35	5,51 mq	H med ca 2 m	1
Sottotetto H<1,5 ml	9,60 mq	11,15 mq	0,10	1,12 mq	H med ca 1,3 m	1
Box	32,95 mq	38,50 mq	0,60	23,10 mq	2,50 m	S1
Rampa Box	41,00 mq	41,00 mq	0,10	4,10 mq		S1
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq		T
Totale superficie convenzionale:				125,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza viene calcolata in base alle superfici autorizzate (legittime), come anche individuate nella pianta catastale (tenuto anche conto del contenuto dell'Atto d'obbligo citato nella licenza edilizia che prevede anche il vincolo d'uso del piano interrato e piano primo rispettivamente a posto auto/cantina e sottotetto non abitabile).

I valori di superficie sui luoghi non sono congruenti con quelli indicati al Catasto, in quanto sono presenti numerose modifiche rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2009 al 27/05/2010	Omissis S.R.L. (CF omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2097, Sub. 16 , Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,0 vani Rendita € 748,86 Piano S1 - T - 1
Dal 11/09/2009 al 27/05/2010	Omissis S.R.L. (CF omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2097, Sub. 28 , Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 117,65 Piano S1
Dal 11/09/2009 al 27/05/2010	Omissis S.R.L. (CF omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2097, Sub. 29 , Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 27/05/2010 al 12/02/2025	ESECUTATO 1 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 2 + ESECUTATO 2 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 1	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2097, Sub. 16 , Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 748,86 Piano S1 - T - 1
Dal 27/05/2010 al 18/02/2025	ESECUTATO 1 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 2 + ESECUTATO 2 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 1	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2097, Sub. 28 , Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 117,65 Piano S1
Dal 27/05/2010 al 18/02/2025	ESECUTATO 1 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 2 + ESECUTATO 2 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 1	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2097, Sub. 29 , Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 32,54 Piano T

I beni risultano catastalmente ancora intestati ai due esecutati in regime di comunione legale dei beni, tuttavia gli stessi sono oggi legalmente divorziati, con relativo scioglimento della comunione dei beni.

DATI CATASTALI

Sez	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)			Dati di classamento			
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	14	2097	16	6	A7	4	5,0 vani	85 mq	748,86 €	S1 - T - 1
	14	2097	28	6	C6	11	34 mq	42 mq	117,65 €	S1
	14	2097	29	6	C6	8	15 mq	15 mq	32,54 €	T

Foglio	Dati identificativi			Catasto terreni (CT)						
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
14	2097									

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti emergono numerose difformità, di seguito descritte (cfr elaborato grafico in allegato 9 con piante catastali in allegato 6):

- l'immobile subalterno 28 (al Catasto previsto box auto) risulta sui luoghi riunito alla cantina e all'appartamento; presenta una diversa destinazione d'uso (soggiorno e angolo cottura), è sprovvisto della rampa di accesso carrabile (l'area corrispondente è oggi occupata da un portico preceduto da gradini); è risultato mancante del previsto cancello carrabile; tale immobile è oggi fisicamente unito alla cantina (dell'immobile subalterno 16) e al soprastante appartamento (con il quale forma oggi un unico immobile ad uso residenziale);
- l'immobile subalterno 16 (al Catasto cantina e lavatoio al piano seminterrato, abitazione al piano terra e sottotetto al piano primo) è oggi interamente destinato ad appartamento, con alcune differenti disposizioni dei muri interni; sono presenti sui luoghi alcune finestre non indicate al catasto (in particolare al livello sottotetto) e delle scale di collegamento tra i piani diverse da quelle rappresentate in catasto;
- al piano S1, a fianco dei muri controterra, è rappresentata al Catasto una intercapedine, che sui luoghi risulta essere stata ampliata e collegata in più punti all'appartamento, inoltre a destra della porta finestra oggi esistente (al posto della originaria porta box) è presente un vano (ca. 1 mt per 3 mt, altezza 2,60 mt), utilizzato come deposito, non rappresentato al Catasto;
- l'immobile subalterno 29 (al Catasto previsto come posto auto scoperto) sui luoghi presenta una pavimentazione e una conformazione (per l'andamento del terreno) poco idonea al parcheggio di un auto standard, ed è attualmente utilizzato come giardino.

Nelle planimetria catastale dell'immobile subalterno 16 si segnala una anomalia grafica nella rappresentazione della scala di collegamento tra i piani seminterrato e terra: la scala è presente nella rappresentazione della cantina del seminterrato ma non è rappresentata al piano terra (dove dovrebbe sbarcare nella prevista cucina).

La villetta è venduta nell'attuale stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare i luoghi, come meglio precisato nel relativo quesito inerente la regolarità urbanistica. I costi di ripristino e per le pratiche connesse saranno detratti dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo nella media e non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione. La villetta oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitata e, al netto delle difformità descritte, appariva in uno stato manutentivo nella media. Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

L'immobile è venduto nello stato di fatto attuale e il futuro proprietario, come precisato nel quesito inerente la regolarità urbanistica e catastale, dovrà eseguire la messa in sicurezza oltre alla messa in pristino dello stato legittimo. I relativi costi per la regolarizzazione, dettagliati nel capitolo relativo alla regolarità edilizia (pratiche edilizie, aggiornamento catastale, onorari professionali, IVA e costi vari connessi) sono tenuti in considerazione nel valore unitario della stima.

PARTI COMUNI

La villetta oggetto di stima fa parte del complesso immobiliare denominato *Via Valle Corazza s.n.c.*



Per tale complesso immobiliare è stato costituito Condominio (oggi *Condominio Via Zerboglio-via Parrilla*, Via Parrilla 00123/Cesano), con il Regolamento depositato a firma del Notaio omissis (22 dicembre 2009, repertorio n. 33499, raccolta n. 13193 - registrato a Roma il 18 gennaio 2010 col n. 1335).

In tale Regolamento si riporta che il complesso è formato da 12 villini, aventi come parte di proprietà e di uso comune *"il viale che favorisce l'accesso pedonale e carrabile e che circonda il complesso"*.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione per il contenuto dell'Atto d'obbligo a rogito Notaio omissis di Roma del 07 febbraio 2008 (repertorio n. 29905, raccolta n. 11474, registrato a Roma1 il 14 febbraio 2008 col n. 6687 e trascritto a Roma1 il 15 febbraio 2008 al n. 10176 di formalità - in allegato 14).

Il vincolo trascritto sul lotto dall'Atto d'obbligo (impegno del costruttore, richiamato anche nell'atto di provenienza dell'immobile in oggetto) riguarda l'impegno a *"mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, e al piano sottotetto al servizio dell'edificio, ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra [...]; a destinare e mantenere permanentemente una superficie [...] a parcheggio privato, [...] a giardino [...] nonché a porre a dimora di 4 alberi"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il comprensorio è composto da dodici villini, integralmente residenziali, non sono presenti esercizi commerciali.

Il villino oggetto di stima è situato nella parte terminale del lotto, ed è unito ad un secondo villino specularmente. L'immobile è circondato su tre lati da un giardino privato che presenta un ingresso autonomo carrabile su strada dal civico 41 di via Angelo Parrilla, un accesso con vialetto e cancello pedonale dal civico 39; un secondo accesso carrabile era previsto sul lato ovest, con rampa di accesso diretta al box del livello seminterrato, ma non è oggi presente sui luoghi. L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi orizzontali e solai) e copertura a doppia falda. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il villino presenta esposizione su tre lati, solo il lato sud non ha affaccio perché aderente all'unità specularmente. L'altezza interna utile dell'appartamento creato dalla fusione di box, cantina, piano terra e livello sottotetto è pari ca. a 2,50 metri al piano seminterrato, ca. a 2,80 metri al piano terra, mentre al piano sottotetto presenta altezza variabile media pari ca. a 1,80 metri (altezza massima ca. 2,50 metri e altezza minima ca. 1,15 metri - cfr elaborato grafico). Il piano seminterrato oggi è composto da un patio, un salone con grande porta finestra, una zona cucina e un bagno, con un cambio di distribuzione interna e di destinazione d'uso (originariamente previsti box auto, cantina e lavatoio) senza titolo e in contrasto con quanto previsto nell'Atto d'Obbligo. Al piano terra sono oggi presenti un ingresso-disimpegno-pianerottolo scale, una cabina armadio, un secondo disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Al piano sottotetto sono state ricavate, sempre senza titolo e in contrasto con quanto previsto nell'Atto d'Obbligo, una camera da letto ed un bagno.

Le pareti interne di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco tinteggiato, ad eccezione di quelle dei bagni che presentano rivestimenti e pavimenti in maioliche in normale stato di manutenzione. Il bagno del piano terra è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio, in stato di manutenzione al di sotto della media (la cassetta di scarico Geberit è smontata). Il bagno del piano seminterrato (al Catasto lavatoio) è dotato di lavandino in muratura e wc, è privo di finestra ma dotato di un aeratore; il bagno del livello sottotetto (al Catasto cassone acqua) è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia in muratura, ha una finestra non presente al Catasto. Tutti gli infissi interni sono in legno con doppi vetri, finestre e porte finestre presentano grate in ferro verniciato apribili. Gli impianti (elettrico, idrico, termico, gas) sono sottotraccia; al momento del sopralluogo venivano richieste le relative certificazioni di conformità, che non sono state fornite. Risulta presente il quadro elettrico in prossimità dell'ingresso. L'impianto termico (riscaldamento e di acqua calda sanitaria) è autonomo. Il libretto di impianto non era presente al momento del sopralluogo presso gli esecutari. I radiatori terminali

(termosifoni) sono sprovvisti di termo valvole; nei bagni sono presenti scalda-salviette e in alcuni ambienti sono presenti condizionatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato da una sola delle due parti esegutate; il comproprietario eseguito, ex-coniuge, non risultava presente. La sentenza di divorzio, infatti, ha assegnato l'abitazione all'Esecutata, che ha dichiarato di abitarvi da sola.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti COSTITUZIONE Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/09/2009 al 27/05/2010	Omissis S.R.L. Codice Fiscale/P.IVA: omissis				
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2010	ESECUTATO 1 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 2 + ESECUTATO 2 omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 1	Rogante	Data	COMPRAVENDITA Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	27/05/2010	9506	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che alla società costruttrice il terreno (con Progetto) è pervenuto tramite Atto di permuta dell'anno 2007 (in allegato 08.2). Precedentemente lo stesso terreno era stato oggetto di Atto di Compravendita nell'anno 1992 (in allegato 08.3) e di Atto di donazione nell'anno 1983 (in allegato 08.4).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni risultano catastalmente ancora intestati ai due esegutati in regime di comunione legale dei beni (come da originario Atto acquisto), tuttavia gli stessi sono oggi legalmente divorziati, con relativo scioglimento della comunione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, comuni a tutti e tre i subalterni:

1. TRASCRIZIONE del 01/03/2010 - Registro Particolare 11658 Registro Generale 21897 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 33499/13193 del 22/12/2009 - ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. ANNOTAZIONE del 26/03/2010 - Registro Particolare 7710 Registro Generale 35291 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 33997/13332 del 08/03/2010 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 18527 del 2008

3. TRASCRIZIONE del 31/05/2010 - Registro Particolare 38754 Registro Generale 66931 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 9506/5762 del 27/05/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 31/05/2010 - Registro Particolare 15345 Registro Generale 66932 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 9507/5763 del 27/05/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. TRASCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 7558 Registro Generale 9959 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APP. DI ROMA Repertorio 40304 del 01/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel **Piano Regolatore del Comune di Roma** l'area ricade in Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Strumento di Attuazione - Tipologia Di Strumento: Zona O - Denominazione: ZO 01 Cesano Municipio: XV

Carta Qualità: Fuori perimetro.

Zona OMI: E77/Macroarea Fuori G.R.A.-Nord-Ovest/Cesano (Via Di Baccanello)

Suddivisione Toponomastica: ZONA LII - CESANO

Zona urbanistica: ZONA 20N - Cesano del Municipio Roma XV (ex Municipio XX) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_a: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Ptp_r_b: fuori perimetro

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La costruzione di cui fa parte il villino oggetto della presente perizia è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire, rilasciato ai sensi del Testo Unico D.P.R. 380/01, dal Direttore del Dipartimento IX del Comune di Roma in data 8 maggio 2008 col n. 373, protocollo n. 28794 del 5 maggio 2008, istanza n. 52561/05 (vedi allegato 12). Tale Permesso di Costruire autorizzava quanto previsto dal progetto approvato (Prot. n. 9778 del 12.02.2007 - vedi allegato 13.1).

Dalla lettura dell'Atto di acquisto risulta successivamente essere stata presentata una D.I.A., depositata ai sensi dell'art. 1, comma 6 L. 443/01 per variante in corso d'opera, al Comune di Roma il 27 luglio 2009 (prot. n. 50998/2009/QI, con comunicazione di fine lavori del 21 settembre 2009, per raccomandata inoltrata il 22 settembre, e successivo deposito di ulteriore documentazione aggiuntiva depositata con istanza del 20 maggio 2010, prot. n. QI/2010/33240 al Dipartimento IX); questa documentazione, citata nell'Atto di acquisto, non è stata rinvenuta nel Fascicolo del IX Dipartimento.

Il Permesso di Costruire fa esplicito richiamo all'Atto d'Obbligo (Notaio omissis di Roma del 07/02/08 repertorio n. 29905, raccolta n. 11474, trascritto il 15/02/08 al n. 10176 e n. 19243 - cfr. allegato 14.1). In particolare cita l'impegno a mantenere *"per vincolo del lotto, parcheggio privato, giardino e giardino pensile, n. 4 alberature, destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell'edificio, destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra, al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra"*.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie progettuali e allegato all'Atto d'Obbligo (non derogabile con DIA) emergono numerose difformità, di seguito descritte (confronta elaborato grafico difformità in allegato 10 con stralci progettuali in allegato 13.1):

- il garage previsto nel Progetto (e nell'Atto d'Obbligo) al livello seminterrato risulta avere sui luoghi una diversa destinazione d'uso (soggiorno e angolo cottura), è sprovvisto della rampa di accesso carrabile (l'area corrispondente è oggi occupata da un portico preceduto da gradini) e manca del previsto cancello; l'originario garage è oggi fisicamente unito alla originaria cantina;
- la cantina prevista nel Progetto (e nell'Atto d'Obbligo) sempre al piano seminterrato, l'abitazione prevista al piano terra e la soffitta prevista al piano primo, sono sui luoghi uniti fisicamente e interamente destinati ad appartamento, con alcune differenti disposizioni dei muri interni; sui luoghi sono oggi presenti alcune finestre non indicate nel Progetto (in particolare al livello sottotetto) e delle scale di collegamento tra i piani diverse da quelle previste;
- al piano seminterrato a fianco dei muri controterra è rappresentata sul Progetto una intercapedine, che sui luoghi è stata ampliata e collegata in più punti all'appartamento; a destra della porta finestra oggi esistente (al posto della originaria porta box) è presente un vano (ca. 1 per 3 metri, altezza 2,60 metri), utilizzato come deposito, non previsto nel Progetto;
- il posto auto scoperto, previsto dal progetto e dall'Atto d'Obbligo, sui luoghi presenta una pavimentazione e una conformazione (per l'andamento del terreno) poco idonea al parcheggio di un auto standard, ed è attualmente utilizzato come giardino.

La villetta è venduta nell'attuale stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare i luoghi.

I costi di ripristino, comprese le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi si stimano come segue:

- per il ripristino della originaria rampa box: apertura di varco nella recinzione attuale, fornitura e posa in opera di cancello carrabile, scavo del terreno, demolizione di tettoia e gradini, realizzazione di muretti di delimitazione della rampa, sostituzione degli infissi con fornitura e posa in opera di porta per box, oneri di discarica € 10.000;
- ricostruzione della originaria divisione tra box e cantina, con rimozione degli impianti della cucina e del bagno e ripristini delle finiture interne connessi € 4.000;
- chiusura del vano aggiuntivo sulla rampa, chiusura dei varchi sull'intercapedine e del volume aggiuntivo sottoscala e ripristini delle finiture interne ed esterne connessi € 1.000;
- ripristino delle murature e degli impianti della cucina originariamente prevista al piano terra, riapertura della finestra originariamente prevista nella stanza da letto 1 € 5.000;
- chiusura delle finestre (finestra, lucernario, oblò) originariamente non previste al piano sottotetto e rimozione degli impianti del bagno con ripristino del locale cassone acqua, con i relativi ripristini di finiture interne ed esterne € 5.000.

Il totale dei costi di ripristino (comprese le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi) è stimato complessivamente in € 25.000, e sarà detratto dal valore della presente stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 744,00.

L'Amministratore pro-tempore ha comunicato con due mail del 05/11/2024 che "per quanto riguarda la spesa dell'appartamento interessato l'attuale preventivo in uso sull'appartamento prevede 6 rate annuali da 124€ per un totale di 744€ + eventuali conguagli di fine gestione" e che "i bilanci sono approvati fino al rendiconto 2023 e [la parte eseguita] risulta in regola con le quote fino al 31/12/2023 che ha recentemente saldato. Quanto alle altre 2 proprietà ossia il posto auto e il box non sono gestite da questo studio in quanto non censite nell'anagrafe condominiale ricevuta durante il passaggio di consegne avvenuto a inizio dell'anno corrente". L'Amministratore ha trasmesso l'estratto conto del solo appartamento, riportato in allegato.

Eventuali oneri non pagati relativi alle parti comuni resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità) come previsto dalle norme vigenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO PARRILLA n. 41, interno 12, piano S1-T-1

La villetta, con accesso principale dal Civico 41 di via Angelo Parrilla, in Roma è contraddistinta con il numero interno 12. La villetta è composta da tre livelli, oggi interamente adibiti ad unico appartamento ed uniti all'originario box auto, circondati su tre lati da una corte privata. Oltre alla corte esterna e al box auto fa parte del compendio il posto auto (nella corte esterna) contrassegnato dal numero 12. L'edificio sorge nella località di Cesano di Roma, a nord-ovest della Città di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in prossimità dei Laghi di Martignano e Bracciano. La zona è circondata dai monti Sabatini, è compresa tra la consolare via Cassia ad est, la via Braccianense a sud, la via Anguillarese ad ovest. A nord, invece, è limitato dai Monti Sant'Andrea e dalla valle di Baccano. Via Angelo Parrilla ricade nella zona urbanistica Cesano di Roma, cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con la Zona LII., che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con il comune di Campagnano di Roma, a est con il comune di Formello, a sud-est con la zona urbanistica 13B - La Storta, a sud con le zone urbanistiche 19G - Castelluccia e 19H - Santa Maria di Galeria, a nord-ovest con il comune di Anguillara Sabazia. Via Angelo Parrilla si trova a 5 minuti di auto dalla stazione ferroviaria di Cesano, sulla linea FL3 Roma-Viterbo, e dalla SS2 Cassia, tutti i principali servizi, le scuole primarie e le attività commerciali sono raggiungibili in pochi minuti di auto. La zona è contraddistinta da un alternarsi di terreni agricoli ed edilizia residenziale con villini ed edifici familiari di due/tre piani circondati da giardini. Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale di Bracciano ed l'Ospedale Sant'Andrea di Roma, dotati di Pronto Soccorso H24.

Identificato:

- al catasto Fabbricati - Foglio 14, Particella 2097, Subalterno 16, Zona censuaria 6, Categoria A7 - Foglio 14, Particella 2097, Subalterno 28, Zona censuaria 6, Categoria C6 - Foglio 14, Particella 2097, Subalterno 29, Zona censuaria 6, Categoria C6;

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

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al metodo per comparazione.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate, in particolare quelle relative agli aspetti di regolarità edilizia etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 24 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato 1.

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 176.460

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per riportare il bene nello stato legittimo, stimati pari a € 25.000, come meglio descritto nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 176.460 - € 25.000): € 151.460

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a **ca. il 15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE. Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

VILLINO CON BOX E POSTO AUTO

PREZZO BASE: € 129.000 (dicasi EURO CENTOVENTINOVE MILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA ANGELO PARRILLA n. 41, interno 12, piano S1-T-1	125,78 mq	1.025,60 €/mq	€ 129.000	100,00%	€ 129.000

Valore di stima: € 129.000

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 22/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

- [1] Stima degli immobili con il metodo per comparazione;
- [2] Verbale di sopralluogo;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Elaborato planimetrico catastale;
- [5] Visure storiche catastali;
- [6] Planimetrie catastali;
- [7] Visure Ipotecarie;
- [8] Atti di provenienza;
- [9] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto) e difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Documentazione edilizia - Licenza;
- [12] Documentazione edilizia - stralci Progetto;
- [13] Documentazione edilizia - Atto d'Obbligo;
- [14] Documentazione condominiale.

