



# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandrini Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1167/2023 del R.G.E.

contro



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25



Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	<b>33</b>
Descrizione .....	34
Titolarità .....	34
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	36
Precisazioni .....	36
Patti .....	36
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni .....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	37
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	39
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia .....	41
Stima / Formazione lotti .....	47
<b>Lotto 1</b> .....	<b>47</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>50</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>52</b>
Riepilogo bando d'asta .....	56
<b>Lotto 1</b> .....	<b>56</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>57</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>59</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1167/2023 del R.G.E. ....	61
<b>Lotto 1</b> .....	<b>61</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>61</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>62</b>



All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41.72 "N; 12.51 "E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 9, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.72 "N; 12.51 "E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 8, piano T (Coord. Geografiche: 41.72 "N; 12.51 "E)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 3, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde.

All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala ad "L" che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro, ma da vano "cantina", anche se adibito a camera, vedi oltre.

Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di:

- soggiorno con angolo cottura,
- disimpegno
- bagno
- vano denominato cantina ma attualmente adibito a camera, posto a livello leggermente inferiore, giardino/corte sul davanti e piccolo giardino/corte sul retro (collegato col vano denominato "cantina")
- giardini (antistante e retrostante)
- Attenzione: allo stato attuale (data del sopralluogo) il soggiorno è collegato a sua volta, tramite piccolo disimpegno, con una porzione di altra u.i. (così catastalmente) che comprende una stanza finestrata e un ripostiglio, non oggetto di pignoramento e della presente perizia.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala ad "L" che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento.

Nell'atto di provenienza del 2010 i confini sono così descritti: "appartamento sito al piano terreno distinto con il numero interno 3 (tre) con annesse due aree, una antistante e una retrostante il detto appartamento, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni, appartamenti interni 2 e 4, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 503 (...)".

Si ricorda che, a seguito delle dichiarate opere di ristrutturazione e frazionamento (vedi paragrafo "regolarità edilizia") il piano originariamente denominato S1 è stato denominato P.T.. I confini dell'u.i. sono in effetti verso la corte/giardino comune del fabbricato; verso le due unità vicinali subb. 502 e 504 e sul retro verso i giardini privati della stessa 502, della 506 e della 505.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	41,50 mq	1	41,50 mq	2,75 m	S1 (T)
Cantina	15,80 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,67 m	S1 (T)
Giardino antistante	34,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	0,00 m	S1 (T)
Giardino retrostante	10,50 mq	11,50 mq	0,20	2,30 mq	0,00 m	S1 (T)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

Il vano che si affaccia sul giardino retrostante, anche se utilizzato a camera al momento del sopralluogo, è valutato come cantina poiché così identificato nell'ultimo titolo autorizzativo e nell'accatastamento (vedi relativi paragrafi).

Il vano di altra unità immobiliare (sub 525) annesso illegittimamente all'abitazione al momento del sopralluogo è ovviamente escluso dalla valutazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2000 al 10/10/2010 (Proprietà' 2/6 fino al 10/11/2010) (Proprietà' 1/6 fino al 10/11/2010)		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140 Categoria F3
Dal 11/10/2010 al 10/11/2010 (Proprietà' 4/8 fino al 17/03/2000) a (Proprietà' 1/8 fino al 17/03/2000)		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140 Categoria F3
Dal 11/10/2010 al 26/08/2012.sede in	() - cod fisc - Proprietà' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140, Sub. 503 Categoria F3
Dal 27/08/2012 al 23/05/2024 sede in	() - cod fisc - proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140, Sub. 503 Categoria A2, Cons. 2,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 406,71

L'unità immobiliare sub 503 deriva dalle variazioni dei seguenti immobili soppressi: Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 1; Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 2; Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1179	140	503	6	A2	6	2,5 vani	56 (50 escluse aree scoperte) mq	406,71 €	T	

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra le rispondenze catastali e lo stato di fatto per sagoma, superficie, confini, ecc.

Va segnalato che il vano che si affaccia sul giardino retrostante era utilizzato a camera al momento del sopralluogo, anche se identificato come cantina; al momento del sopralluogo era visibile anche un vano di altra unità immobiliare (sub 525) annesso illegittimamente all'abitazione ed escluso dalla stima (vedi paragrafi consistenza e regolarità edilizia).

## PATTI

Nulla da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione molto buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti. All'interno presenta portoncino blindato, infissi di tipo legno alluminio doppio vetro, un condizionatore in soggiorno ed uno nella camera (cantina) e una caldaia nel giardino-terrazzo restostante per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Pavimenti in ceramica in tutta la casa e rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. Pareti ad intonaco, con espedienti pittorici.

Esternamente i due giardini/terrazzi si presentano in buone condizioni, con pavimenti per esterni e finiture in intonaco e travertino.

Stante la dimensione delle finestre rispetto agli ambienti e la collocazione al piano seminterrato, l'illuminazione naturale degli ambienti non è generosa.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente tali di un complesso edilizio condominiale. In particolare, nel Regolamento di condominio, fornito dall'amministratore, al Capitolo II - cose di proprietà comune, è scritto:

"Art.3 - di tutti i condomini: formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini, secondo le rispettive competenze e fatte salve le riserve eventualmente contenute negli atti di trasferimento di proprietà:

a) l'area su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, le strutture portanti, le murature perimetrali, le intercapedini, le facciate con tutte le opere decorative esterne; b) la rete fognaria (...) e la rete di adduzione di acqua, luce, gas e telefono (...) gli impianti di illuminazione delle zone e dei locali comuni; c) le opere (...) che servono al godimento comune e gli impianti (...); d) il cancello pedonale di via Capodrise n.1 e il cancello carrabile in via Moschiano; e) le aree pedonali esterne con gli accessori annessi e il verde condominiale distinte con il sub. 575.

Art.4 - dei soli condomini rispettivamente considerati: sono di proprietà comune pro-indivisa nelle proporzioni dei millesimi attribuiti a ciascuna delle unità immobiliari: (n.d.s.: segue descrizione di rampe, scale e pianerottoli di unità immobiliari di subb diversi non rientranti tra quelli oggetto di perizia). Art.5 - di tutti i condomini proprietari dei posti auto scoperti: a) il cancello (...); b) l'impianto elettrico; c) lo spazio di parcheggio (...). Art. 6 - di proprietà esclusiva dei condomini: a) i balconi, le ringhiere e i parapetti dei balconi di proprietà esclusiva; (...). Art.7 - servitù attive e passive (...). Art.8 - servizi comuni: i servizi comuni non sono rinunciabili (...)."

I millesimi della "tabella millesimi di proprietà" allegata al Regolamento sono, per le unità immobiliari oggetto di perizia, rispettivamente: sub 503 mm 41,600; sub 509 mm 35,511; sub 569 mm 54,162.

Per ulteriori specifiche si rimanda ai contenuti del Regolamento di condominio del 2012.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area risulta inserita in quella oggetto di apposita convenzione con il Comune di Roma in attuazione del Piano Particolareggiato di Zona "O" n.81 Selvotta "G". Nelle ispezioni ipotecarie non sono indicate servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha forma grosso modo quadrangolare (nella porzione oggetto di perizia), con affiancato un altro corpo di fabbrica più piccolo, anch'esso quadrangolare, estraneo alla procedura.

La struttura del fabbricato è in latero cemento. Il tetto ha la copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, le tamponature sono intonacate con soprastante rivestimento pittorico ai silicati.

L'appartamento oggetto di perizia è al piano seminterrato, con giardino-terrazza antistante e retrostante, servito da scala esterna di proprietà, con struttura in ferro.

La casa ha portoncino blindato e finestre in alluminio-legno; impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria, l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla conduttura comunale, così lo smaltimento del fognario; l'impianto elettrico è sotto traccia del tipo sfilabile, con frutti ben distribuiti in tutti i locali; l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano con corpi radianti, posta nel giardino posteriore.

Lo stato di manutenzione è buono all'esterno e molto buono all'interno, con finiture di tipo medio-buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato senza titolo. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione del custode.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2000 al 10/11/2010	, proprietà 1/3; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Denuncia di successione e successivo atto di accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Cavicchioni di Roma			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
					54500
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 10/11/2010	, proprietà per	<b>Vendita- Appalto</b>			

1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Marco Forcella notaio in Roma	10/11/2010	15927	7766
	<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>
	Agenzia Entrate Roma 1	12/11/2010	32798	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Roma il 03/12/2010  
Reg. gen. 145605 - Reg. part. 33156  
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 20/10/2016  
Reg. gen. 116321 - Reg. part. 20332  
Importo: € 35.000,00

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 20/11/2023  
Reg. gen. 140187 - Reg. part. 103325

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del sistema insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", DENOMINAZIONE: ZO 81 Selvotta.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non approximate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134, co. 1 lett. a) - b) - c) D.lvo 42/04,- tavola C24, foglio 387 - " lett. C e D beni

d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - tavola C24, foglio 387 - "Tessuto urbano"

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione" - art.23, co. 1 L.R. 24/98;

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Stante, come sopra riportato, che rientra in "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", resta salva la necessità di ottenimento di nulla osta paesaggistico per eventuali opere o modifiche esterne, secondo i normali iter normativi in vigore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di accettazione tacita di eredità del 5.10.2000, notaio Carlo Cavicchioni di Roma, non vi sono dati relativi ai beni e/o alle loro caratteristiche urbanistiche.

Nell'atto di vendita del 10.11.2011, a rogito del notaio Marco Forcella, rep. n.15927, racc. 7766, con il quale diversi soggetti proprietari vendono alla "il detto complesso edilizio (complesso immobiliare in Roma, via Capodrise n.1, composto attualmente da diciannove unità abitative, in corso di costruzione ed annesse aree scoperte ...), composto di unità abitative in corso di costruzione ed aree scoperte (con i residui diritti di cubatura ancora disponibili), fatta eccezione per cinque unità abitative al piano terreno (...). La compravendita comprende quindi "le seguenti quattordici unità abitative, in corso di costruzione, allo stato rustico e prive di qualunque impianto, con annesse le aree adiacenti le unità abitative al piano terreno: (...) appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero interno 3 (tre), con annesse due aree, una antistante e una retrostante il detto appartamento, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni, appartamenti interni 2 e 4, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 503, cat. F/3, in corso di costruzione; (...) appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero interno 8 (otto), con annessa area circostante, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni su più lati, appartamento interno 7, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 508 (N.D.S. diventerà l'attuale sub 569 - vedi oltre), cat. F/3, in corso di costruzione; (...) appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 9 (nove), confinante con appartamenti interni 10 e 17, distacchi, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 509, cat. F/3, in corso di costruzione; (...). Le porzioni immobiliari alienate con il presente atto risultano meglio graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (...).

Nello stesso atto è anche scritto "che per l'area su cui sorge il detto complesso immobiliare è stata stipulata con atto a rogito Notaio Carlo Cavicchioni di Roma in data 9 gennaio 2007 rep. n. 60209, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 e trascritto a Roma 1 il 19 gennaio 2007 al n.4432 di formalità, apposita convenzione con il Comune di Roma in attuazione del Piano Particolareggiato di Zona "O" n.81 Selvotta "G" (...) che per effetto della detta convenzione ai "proprietari" è stata concessa una cubatura residenziale per mc. 4.550 sull'area (...) cubatura già parzialmente assorbita dall'edificato oggi esistente per circa mc. 3.350; che per lo sviluppo del programma edilizio relativo al complesso immobiliare è stata presentata una denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e frazionamento (...) Il completamento è (...) nell'elaborato grafico relativo al progetto variante per il completamento del comparto che verrà presentato per l'approvazione al Comune di Roma a cura e spese della "società" e che si allega al presente atto sotto la lettera "B" (...).

E ancora: " i "proprietari" dichiarano che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte è

stato originariamente edificato in assenza delle prescritta concessione edilizia, e che per esso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma - Ripartizione XV in data 23 settembre 1985 prot. n. 53726, che è stata pagata l'intera relativa oblazione (...) che il fabbricato in oggetto e il terreno su cui esso sorge non sono soggetti ai vincoli (...) ad eccezione del vincolo paesistico, in relazione al quale è stata presentata richiesta al Comune di Roma - Dipartimento VI dell'espressione del relativo parere in data 4 novembre 2010 prot. n. 107148 (...) che per detto fabbricato è stata presentata, ricorrendone i presupposti di legge, denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e frazionamento, al Comune di Roma - Dipartimento IX in data 9 agosto 2010 prot. n. QI/2010/50714, e che le opere relative sono appena iniziate (...) l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, tra coperto scoperto, è inferiore a mq 5.000, come sopra detto, e ricade nel perimetro di zona "O", all'interno del Piano Particolareggiato n.81 "Selvotta", convenzionata come esposto in premessa.

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato diverse domande di accesso agli atti, nonché contattato l'amministratore dello stabile che ha potuto mettere lo scrivente in contatto con altro tecnico incaricato dal condominio che ha, a sua volta, fornito materiale utile alla disamina.

Da tutto quanto sopra, dopo i tempi di rito, si sono ottenute le risultanze delle diverse ricerche, in particolare:

USCE (Ufficio Speciale Condono Edilizio):

- domanda di condono 85/53726/0 mod. 4/85-D presentata da per via Capodrise 1,
- certificato di idoneità statica del 10.01.2005 per le opere abusive edificate in cui l'opera è dichiarata "staticamente idonea".
- concessione in sanatoria n.352506 del 31.07.2012 "domanda (...) registrata il 23.09.1985 al numero di protocollo UCE 85/53726/0 (...) per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq. 799,42 sull'immobile sito in Roma, via Capodrise 1 00143 Municipio 12 (...) rilascia (...) il titolo abitativo edilizio in sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n.7691.1/2005, categoria catastale A8 abitazione in villa foglio 1179 particella 140 sub. 1-2-3 la presente autorizza la seguente destinazione d'uso: residenziale 489,60 mq non residenziale 516,36 mq."
- planimetrie catastali allegare alla concessione a sanatoria: foglio 1179 particella 140 sub. 1 (abitazione al piano S1, terra, 1 + giardino)-sub 2 (garage piano S1)- sub 3 (garage piano S1).

Comune di Roma - Municipio XII:

- D.I.A. prot. n. 50714 del 9.8.2010 (successiva alla domanda di condono ma precedente al rilascio della concessione a sanatoria) - progetto per l'intervento di ristrutturazione - proprietà località

Selvotta - via Capodrise 1:

TAV.1 - ante-operam e TAV.2 - post operam

Denuncia Inizio Attività a nome per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso del piano terra da non residenziale a residenziale, frazionamento della originaria unità immobiliare e demolizione e ricostruzione del solaio di copertura a terra (sic)"

- D.I.A. prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012 - ristrutturazione edilizia:

ricevuta di protocollo della D.I.A.

relazione tecnica in cui si afferma: "cha l'attuale stato dei luoghi e destinazione d'uso, così come anche rappresentato nello stato ante operam dell'allegato elaborato grafico, sono conformi ai titoli edilizi su indicati (domanda di condono edilizio prot. n. 53726 del 23.09.1985); che si intendono eseguire le seguenti opere: le opere da eseguire consistono nel frazionamento dell'unità immobiliare originaria residenziale per la realizzazione di n.23 unità abitative mediante il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato destinato a cantina e box auto. L'intervento prevede inoltre leggere modifiche alla sagoma originaria dell'edificio; che gli interventi e le opere da eseguire: comportano modifiche alla sagoma dell'edificio ... al volume ... ai prospetti ... aumentano il numero delle unità immobiliari ... della superficie utile lorda .. modificano la destinazione d'uso ... necessitano di atto d'obbligo ... è soggetto a vincoli per cui sono state acquisite le relative autorizzazioni (n.d.s.

la paesaggistica)... non comporta opere per le quali è prtescritta l'autorizzazione e/o denincia delle opere (n.d.s.: Genio Civile)".

TAV.1 inquadramento urbanistico ante e post operam - TAV.2 ante operam scala 1:100 - TAV.3 post operam scala 1:100

Altri uffici:

- autorizzazione paesaggistica - determinazione n.A10299 del 15.10.2012 (proposta n.21275 del 12/10/2012) in cui, viste le premesse (...), " determina (...) di autorizzare l'esecuzione delle opere relative a intervento di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione nel comparto G del PP n.81 Selvotta in loc. via Capodrise 1, foglio 1179 aal. B part. 140, Comune di Roma, richieste dal sig. soc.

nel rispetto delle seguenti condizioni: tetto in tegole ... colori a base di silicati ... salvaguardate le alberature ... permeabilità del terreno ...

Confronto dello stato di fatto con i grafici allegati ai diversi titoli edilizi:

Come già scritto, il progetto allegato alla richiesta di condono riporta delle planimetrie in cui il fabbricato costituisce ancora una unica abitazione, con locali di servizio (cantine, autorimesse, locali tecnici e w.c.) al piano S1, mentre i locali abitativi sono al piano terra e primo sottotetto. Anche le planimetrie catastali allegata alla concessione a sanatoria del 31.07.2012, al foglio 1179 particella 140 sub. 1 (abitazione al piano S1, terra, 1 + giardino)-sub 2 (garage piano S1)- sub 3 (garage piano S1), riportano la medesima situazione, per quanto con solo parziale indicazione delle destinazioni d'uso all'interno dei diversi vani. In nessuno dei diversi elaborati è graficizzato lo sbancamento di terreno, all'intorno della attuale costruzione, che permette di avere corti e giardini, e affacci, al piano S1.

La D.I.A. del 09.08.2010, precedente al rilascio della concessione a sanatoria, presenterebbe, a prescindere dai contenuti, delle criticità in termini di regolarità poiché, di fatto, va ad alterare una situazione non ancora condonata, che il condono del 2012 riporta allo stato pregresso. Peraltro, come di seguito meglio esplicitato, la successiva DIA del 2012, anch'essa precedente al rilascio della concessione, sembra ignorare il titolo del 2010, ripartendo, nell'ante operam, dallo stato originario. E' interessante analizzare le tavole grafiche. Nelle tavole di detta DIA appaiono già, nell'Ante operam, degli ampi sbancamenti al piano seminterrato, per più di metà del perimetro, e delle intercapedini o locali tecnici totalmente interrati per l'altra metà. Nel grafico di condono gli sbancamenti erano meno ampi, mentre le intercapedini erano presenti. Nelle planimetrie catastali allegata alla sanatoria non sono invece rappresentati né gli uni né le altre. Sempre nella DIA appaiono altre difformità rispetto al grafico della richiesta di condono quali: all'esterno: P.T.: sagoma scale di accesso dell'ingresso principale; scalino di accesso al salone; eliminazione dell'accesso diretto alla cucina; P.1.: diversa sagomatura di parte della falda di tetto; creazione di due ripostigli sottotetto non presenti nella tavola del condono. All'interno: P.S1: nella DIA c'è una partizione più articolata degli ambienti, con creazione di un vano "deposito" e di una "lavanderia"; al P.T., sempre nella DIA, la scala di collegamento ai piani è stondata anziché a spigolo nel cambio di direzione della rampa; in una camera appaiono un paio di gradini di raccordo di quote; così come è diversamente sagomato il gradino nel salone, da cui scompare il caminetto; al P. 1: a parte la stondatura dello spigolo della scala, e i due ripostigli di cui si è già scritto, non vi sono altre modifiche interne. Le planimetrie catastali allegata al condono, che poi sono quelle richiamate nella concessione a sanatoria, al netto di alcune approssimazioni grafiche, riprendono gli allegati al progetto di condono, con le medesime differenze appena analizzate rispetto alla DIA. Vi sono però ulteriori differenze, quali: all'esterno: al piano S1: la cantina rientra rispetto al filo della sagoma, manca la rappresentazione di parte dell'intercapedine; al P.T.: la presenza di una scala che serve uno dei tre accessi esterni (quello vicino alla cucina), la diversa sagomatura delle scale che servono gli altri due accessi; al P.1 sostanzialmente nessuna differenza. All'interno: al P.S1 l'accatastamento separato dei due garages dal resto del piano seminterrato, con attribuzione dei sub. 2 e 3, non cambia tuttavia la consistenza e sagoma; ai piani T e 1 nessuna variazione di rilievo.

Sempre nella detta DIA, nelle tavole del Post operam, appare una situazione molto più simile al fabbricato attuale.

Sono indicate le sagome dell'edificio esistente, le porzioni oggetto di ampliamento e quelle di completamento. I

calcoli effettuati e riportati nelle tabelle sono esplicitati in modo non sempre chiaro.

L'edificio viene risagomato con realizzazione di superfici e volume ad ampliare il vecchio salone e recuperare ed ampliare molte superfici e volumi delle precedenti riseghe esterne che erano in corrispondenza degli accessi esterni. Il fabbricato viene inoltre frazionato in otto unità abitative indipendenti al vecchio piano seminterrato, che viene denominato ora P.T., non è ben chiaro come sia consentito l'accesso diretto dall'esterno se non attraverso la discesa da scale autonome poste ai bordi del lotto (visibili solo nell'inquadramento generale). Risultano enormemente ingrandite le vecchie intercapedini scoperte o interrato (che vengono aperte) con lo scopo di dare aria e luce alle unità immobiliari. Al vecchio P.T., ora denominato P.1 (ma che di fatto è un rialzato), si accede attraverso un ballatoio esterno in quota, in parte comune e in parte indipendente, servito a sua volta da diverse rampe. In questo caso gli appartamenti ricavati col frazionamento sono nove. Al vecchio P.1 sottotetto, ora dichiarato P.2, sono ricavati per frazionamento altri due appartamenti, sempre serviti da rampe e ballatoi, e sono rappresentati quattro vani dichiarati "soffitta non praticabile" (sic) oltre ad un altro vano senza accessi e senza denominazione. Per la DIA prot. 50714/10 è stato presentato solo il fine lavori in data 23.10.2012 (pertanto incongruente con l'avvio, in data precedente, della seconda DIA del 2012).

La DIA prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012 per ristrutturazione edilizia è anche in questo caso, di pochi mesi, precedente al ritiro della concessione a sanatoria. Restano pertanto, a parere dello scrivente, le criticità già espresse per la DIA del 2010. Tuttavia, concettualmente, sarebbe stato possibile aprire la DIA, attendere il rilascio della sanatoria, e poi cominciare le opere relative alla DIA stessa (anche se resta il fatto dell'avvio delle opere della DIA precedente, come ammesso in atto di provenienza). E' interessante anche in questo caso analizzare le tavole grafiche. La TAV 1 è quella di inquadramento urbanistico ed è rappresentato l'edificio nell'intero lotto, ivi compresa la viabilità interna e l'area a parcheggio.

La TAV 2 che presenta l'Ante operam, ripropone il primigenio edificio così come cononato e non, come sarebbe naturale, il post operam della precedente DIA, che viene quindi di fatto "ignorata".

Nella TAV 3 , post operam, oltre alle tabelle sulle superfici di edificio esistente, ampliamento e completamento, l'edificio viene risagomato ancora, con realizzazione di superfici ulteriori ottenute recuperando anche quello che era l'invaso di una scala esterna e creando ulteriori riseghe esterne. Il fabbricato viene inoltre ulteriormente frazionato in nove unità abitative indipendenti al vecchio piano seminterrato, che viene denominato ora, come nella precedente DIA, P.T., con accesso diretto dall'esterno attraverso la discesa da scale autonome, più a ridosso del fabbricato delle precedenti, che si presentano più o meno lunghe a seconda del dislivello, all'interno di piccole corti e giardini di pertinenza ricavati in un ulteriore ampliamento dello sbancamento perimetrale che ha ancora di più ingrandito il precedente. Al vecchio P.T., ora denominato, come nella precedente DIA, P.1 (ma che di fatto è un rialzato), si accede ancora, come nella precedente DIA, attraverso un ballatoio esterno in quota, in parte comune e in parte indipendente, servito a sua volta da diverse rampe. Sia il ballatoio che le rampe vengono nuovamente risagomate e ricollocate. In questo caso gli appartamenti ricavati col frazionamento sono dieci. Al vecchio P.1 sottotetto, ora dichiarato, come nella precedente DIA, P.2, sono mantenuti i tre appartamenti, sempre serviti da rampe e ballatoi, anch'essi risagomati; le altre modifiche sono interne e permangono i quattro vani dichiarati "soffitta non praticabile" (sic) oltre ad un altro vano senza accessi e senza denominazione.

Non è stato rinvenuto il certificato di fine lavori e collaudo di questa DIA.

Nella disamina della temporalità di presentazione delle due succitate DIA, ed in particolare la seconda che, dichiarando un Ante operam che non tiene conto della prima DIA, sembra di fatto ignorarla, va valutato che era uso presentare tali titoli edilizi anche prima del rilascio dei condoni, considerando come pienamente operativi gli stessi al momento dell'ottenimento della sanatoria. Alla data odierna si tratterebbe di SCIA condizionata, quindi operativa una volta che la pubblica amministrazione acquisisce le relative autorizzazioni, in questo caso la sanatoria.

Restano numerose criticità di fondo.

Difficile anzitutto capire la correttezza dei calcoli. Le aree indicate infatti interessano anche una porzione di edificio esclusa dalla presente procedura, inoltre sono indicate sia delle aree di "completamento" che delle aree di "ampliamento", termini che normalmente indicano entrambi un ampliamento, in quanto il termine "completamento" normalmente si riferisce al completamento della cubatura disponibile.

Altra criticità il fatto che una gran parte degli appartamenti è ricavata al piano S1 (ancorché sia dichiarato "terra") a seguito di un enorme sbancamento di terreno. Lo sbancamento, a parere dello scrivente, risolve in maniera discutibile gli impedimenti propri dell'art. 38 del Regolamento Edilizio di Roma, in vigore dal 1934 e tuttora vigente, dove recita, al punto b) "sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile". E si intende il livello esistente, non quello ricavabile con uno sbancamento. Altre difficoltà sorgerebbero peraltro in sede di ottenimento di abitabilità, che non è tra i documenti rinvenuti, per via delle eventuali richieste igienico sanitarie.

Inoltre, come ulteriore grave criticità, la DIA, pur contemplando opere strutturali di una certa entità, come i muri di sostegno, tutti i ballatoi e le scale, ecc. che in gran parte sono state realizzate in conglomerato cementizio armato, non è accompagnata da alcun deposito al Genio Civile, né per la prima né per la seconda DIA, come dimostrano i risultati negativi degli affettuati accessi agli atti effettuati dai tecnici incaricati dal condominio presso gli uffici preposti, e come evidente nella mancanza di tali elaborati negli incartamenti della stessa DIA.

Altra problematica riguarda la verifica puntuale che va fatta sull'effettiva garanzia dei rapporti aeroilluminanti delle finestre per i diversi ambienti, parametro spesso ai limiti, anche in virtù delle successive modifiche interne subite da diverse unità immobiliari del complesso.

Un'autorizzazione mancante è anche quella paesaggistica, infatti in data 13/11/2012 il Ministero dei Beni e le Attività Culturali ha rilasciato - come visto sopra - parere favorevole ai sensi dell'ex art. 32 L 47/85 per vincoli di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, ma tale autorizzazione è relativa alla originaria costruzione oggetto di sanatoria e non all'ultima DIA prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012. Sarebbe dunque necessario richiederne una nuova, relativa alla costruzione in essere.

Ulteriore tema critico potrebbe essere quello che scaturisce da un'interpretazione formale dell'art. 16 del PRG di Roma, al comma 8, che recita "8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterrati, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente (...)". Ciò riguarda anche le zone escluse da vincolo archeologico o dalla carta della qualità. L'interpretazione dell'iter non è univoca, ma la criticità resta rispetto agli sbancamenti cospicui attuati nel caso in esame, dove non si è rinvenuta alcuna pratica o richiesta documentale in tal senso.

Dunque le criticità sono numerose, alcune riguardano la legittimità dell'intervento per l'intero edificio, altre, ancora maggiori, la legittimità della realizzazione degli appartamenti al piano interrato (poi dichiarato piano terra). Confermate anche dai diversi incontri informali condotti dallo scrivente, sia presso gli uffici tecnici del PAU competenti per territorio che presso gli uffici tecnici del Municipio competente per territorio.

Nello specifico per il bene in esame:

- sub. 503, appartamento:

l'attuale appartamento al sub 503 deriva dal precedente appartamento unico, per frazionamento.

La sagoma dell'attuale u.i. è sostanzialmente la stessa della DIA del 2012, fatto salvo che al momento del sopralluogo era annesso all'appartamento un altro vano, dell'unità vicinale sub 525, così come rappresentato anche nella planimetria dell'effettuato rilievo.

All'esterno l'accesso avviene attraverso la discesa di una scala con cancelletto direttamente posto sulla recinzione, mentre nel progetto 2012 bisogna prima accedere ad un ballatoio. Il giardino sul retro è definito da un confine in diagonale senza interruzione di continuità che invece nel progetto del 2012 si spezza per arrivare perpendicolare al fabbricato.

All'interno il disimpegno tra il soggiorno-pranzo e il bagno ha un tramezzo con porta leggermente traslato. Quella dichiarata come cantina alla medesima quota è in effetti una camera, servita, alla sua quota inferiore, da un paio di gradini.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame ingobava anche, con accesso dal soggiorno-pranzo (che sarà necessario chiudere in sede di vendita), un vano della vicinale unità immobiliare sub 525, che verrà ovviamente escluso dalla valutazione.

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente CTU ritiene pertanto che per le opere realizzate sia necessario un articolato studio di fattibilità, a livello condominiale, ai fini di un confronto con l'ufficio tecnico del Municipio competente per territorio (e prima con il PAU) per individuare con certezza quante e quali operazioni, di

intervento fisico sui luoghi e di integrazione autorizzativo-documentale, sia possibile effettuare ex post tra quelle necessarie, per rendere pienamente o almeno parzialmente legittimo lo stato di fatto. Lo scrivente, come accennato, è peraltro stato edotto, attraverso l'amministratore e per contatti diretti con i tecnici coinvolti, che tale operazione è in corso, con uno studio tecnico incaricato all'uopo da circa due anni, che non ha ancora completato tutte le operazioni e che, al momento, pare aver individuato sostanzialmente le stesse criticità riportate dallo scrivente.

A seguito dell'esito di tale percorso, potranno eventualmente anche essere sanate le difformità, a quel punto sono "interne", delle singole unità immobiliari.

Negli ambiti e nei limiti della presente perizia, dato atto come sopra dello stato della regolarità edilizia, che al momento va dichiarata non efficace, lo scrivente estimatore applicherà una decurtazione cautelativa e omnicomprensiva per i beni in esame, pari al 40% del valore per i beni posti al piano seminterrato (ora piano terra) e del 25% per gli altri beni, posti fuori terra.

Il tutto come meglio evidenziato nel relativo paragrafo.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 9, piano 1-2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde.

All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale salendo una rampa di scale che conduce direttamente al portico/balcone coperto esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, solo su detto portico.

Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di:

- soggiorno con angolo cottura,
- bagno
- soppalco in legno collegato tramite scala interna (anch'essa in legno) alla soffitta di pertinenza che, alla data del sopralluogo, veniva utilizzata come camera da letto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



## CONFINI

All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale salendo una rampa di scale che conduce direttamente al portico/balcone coperto esclusivo da cui si accede all'appartamento.

Nell'atto di provenienza del 2010 i confini sono così descritti: "appartamento sito al piano terreno distinto con il numero interno 9 (nove) confinante con appartamenti interni 10 e 17, distacchi, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140, sub 509 (...)".

Si ricorda che, a seguito delle dichiarate opere di ristrutturazione e frazionamento (vedi paragrafo "regolarità edilizia") il piano originariamente denominato P.T. è stato denominato P.1 (ma di fatto è un piano rialzato).

I confini dell'u.i. sono in effetti verso i distacchi comuni del fabbricato, verso via Capodrise e verso via Casagiove, e verso le due unità vicinali subb. 519 e 520, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,70 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,75 m	1
Soffitta	21,80 mq	27,00 mq	0,4	10,80 mq	1,79 m	1
terrazza/portico antistante	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,80 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2000 al 10/10/2010	(Proprieta' 2/6 fino al 10/11/2010) (Proprieta' 1/6 fino al 10/11/2010) (Proprieta' 1/6 fino al 10/11/2010) (Proprieta' 1/6 fino al 10/11/2010) o (Proprieta' 1/6 fino al 10/11/2010)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140 Categoria F3
Dal 11/10/2010 al 10/11/2010	(Proprieta' 4/8 fino al 17/03/2000) (Proprieta' 1/8 fino al 17/03/2000)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140 Categoria F3
Dal 11/10/2010 al 26/08/2012	sede in () - cod fisc -	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140, Sub. 509

	Proprieta' 1/1	Categoria F3
Dal 27/08/2012 al 23/05/2024	sede in () - cod fisc - proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140, Sub. 509 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 Superficie catastale 44 mq Rendita € 278,89 Piano 1

L'unità immobiliare sub 509 deriva dalle variazioni dei seguenti immobili soppressi: Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 1; Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 2; Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1179	140	509	6	A2	5	2	44 mq	278,89 €	1	

### Corrispondenza catastale

Nell'accatastamento in atti la consistenza è quella attuale, per sagoma, superficie, confini, ecc. Tuttavia, pur essendo rappresentati sullo stesso foglio il piano inferiore (appartamento) e quello superiore (soffitta, nella realtà adibita a camera), non si capisce come quest'ultima possa essere accessibile, stante che è rappresentata un foro rettangolare nel solaio, ma privo di scala di collegamento, come invece presente, seppur in legno, nella realtà.

Oltre a segnalare, come scritto, che il vano adibito a soffitta veniva utilizzato a camera da letto al momento del sopralluogo va specificato che anche l'angolo cottura non è adiacente al bagno (come rappresentato in planimetria catastale) ma antistante l'accesso al bagno stesso.

Il CTU non ha ritenuto effettuare alcuna rettifica, stante che sarà compito dell'avente titolo a valle dell'eventuale regolarizzazione edilizia, ove e come possibile (vedi di nuovo paragrafo regolarità urbanistica).

## PRECISAZIONI

Nulla da rilevare.

## PATTI

Nulla da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione molto buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti. All'interno presenta portoncino blindato, infissi di in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio, un condizionatore in soggiorno ed uno nella camera (soffitta) e una caldaia sul portico antistante per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è inoltre presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Pavimenti in parquet in tutta la casa e rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. Pareti ad intonaco tinteggiate di bianco.

Esternamente il portico/terrazza si presenta in buone condizioni, con pavimenti per esterni e finiture in intonaco.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente tali di un complesso edilizio condominiale. In particolare, nel Regolamento di condominio, fornito dall'amministratore, al Capitolo II - cose di proprietà comune, è scritto: "Art.3 - di tutti i condomini: formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini, secondo le rispettive competenze e fatte salve le riserve eventualmente contenute negli atti di trasferimento di proprietà: a) l'area su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, le strutture portanti, le murature perimetrali, le intercapedini, le facciate con tutte le opere decorative esterne; b) la rete fognaria (...) e la rete di adduzione di acqua, luce, gas e telefono (...) gli impianti di illuminazione delle zone e dei locali comuni; c) le opere (...) che servono al godimento comune e gli impianti (...); d) il cancello pedonale di via Capodrise n.1 e il cancello carrabile in via Moschiano; e) le aree pedonali esterne con gli accessori annessi e il verde condominiale distinte con il sub. 575. Art.4 - dei soli condomini rispettivamente considerati: sono di proprietà comune pro-indivisa nelle proporzioni dei millesimi attribuiti a ciascuna delle unità immobiliari: (n.d.s.: segue descrizione di rampe, scale e pianerottoli di unità immobiliari di subb diversi non rientranti tra quelli oggetto di perizia). Art.5 - di tutti i condomini proprietari dei posti auto scoperti: a) il cancello (...); b) l'impianto elettrico; c) lo spazio di parcheggio (...). Art. 6 - di proprietà esclusiva dei condomini: a) i balconi, le ringhiere e i parapetti dei balconi di proprietà esclusiva; (...). Art.7 - servitù attive e passive (...). Art.8 - servizi comuni: i servizi comuni non sono rinunciabili (...)"

I millesimi della "tabella millesimi di proprietà" allegata al Regolamento sono, per le unità immobiliari oggetto di perizia, rispettivamente: sub 503 mm 41,600; sub 509 mm 35,511; sub 569 mm 54,162.

Per ulteriori specifiche si rimanda ai contenuti del Regolamento di condominio del 2012.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area risulta inserita in quella oggetto di apposita convenzione con il Comune di Roma in attuazione del Piano Particolareggiato di Zona "O" n.81 Selvotta "G". Nelle ispezioni ipotecarie non sono indicate servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha forma grosso modo quadrangolare (nella porzione oggetto di perizia), con affiancato un altro corpo di fabbrica più piccolo, anch'esso quadrangolare, estraneo alla procedura.

La struttura del fabbricato è in latero cemento. Il tetto ha la copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, le tamponature sono intonacate con soprastante rivestimento pittorico ai silicati.

L'appartamento oggetto di perizia è al piano primo, con portico/terrazza antistante, servito da scala esterna di proprietà, con struttura in ferro.

La casa ha portoncino blindato e finestre in alluminio doppio vetro e persiane in alluminio; impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria, l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale, così lo smaltimento del fognario; l'impianto elettrico è sotto traccia del tipo sfilabile, con frutti ben distribuiti in tutti i locali; l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano con corpi radianti.

Lo stato di manutenzione è buono all'esterno e buono all'interno, con finiture di tipo medio-buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione registrato, opponibile, con durata dal 01.02.2023 al 31.01.2025. L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato da soggetti terzi. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione del custode.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2000 al 10/11/2010	, proprietà 1/3; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6;  , proprietà 1/6; , proprietà 1/6. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Denuncia di successione e successivo atto di accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Cavicchioni di Roma			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
					54500
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 10/11/2010		<b>Vendita- Appalto</b>	
, , proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco Forcella notaio in Roma	10/11/2010	15927	7766
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate Roma 1	12/11/2010	32798	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Roma il 03/12/2010  
Reg. gen. 145605 - Reg. part. 33156  
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 20/10/2016  
Reg. gen. 116321 - Reg. part. 20332  
Importo: € 35.000,00

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 20/11/2023  
Reg. gen. 140187 - Reg. part. 103325

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del sistema insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", DENOMINAZIONE: ZO 81 Selvotta.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto

alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134, co. 1 lett. a) - b) - c) D.lvo 42/04,- tavola C24, foglio 387 - "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - tavola C24, foglio 387 - "Tessuto urbano"

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione" - art.23, co. 1 L.R. 24/98;

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non

comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Stante, come sopra riportato, che rientra in "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", resta salva la necessità di ottenimento di nulla osta paesaggistico per eventuali opere o modifiche esterne, secondo i normali iter normativi in vigore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di accettazione tacita di eredità del 5.10.2000, notaio Carlo Cavicchioni di Roma, non vi sono dati relativi ai beni e/o alle loro caratteristiche urbanistiche.

Nell'atto di vendita del 10.11.2011, a rogito del notaio Marco Forcella, rep. n.15927, racc. 7766, con il quale diversi soggetti proprietari vendono alla "il detto complesso edilizio (complesso immobiliare in Roma, via Capodrise n.1, composto attualmente da diciannove unità abitative, in corso di costruzione ed annesse aree scoperte ...), composto di unità abitative in corso di costruzione ed aree scoperte (con i residui diritti di cubatura ancora disponibili), fatta eccezione per cinque unità abitative al piano terreno (...). La compravendita comprende quindi "le seguenti quattordici unità abitative, in corso di costruzione, allo stato rustico e prive di qualunque impianto, con annesse le aree adiacenti le unità abitative al piano terreno: (...) appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero interno 3 (tre), con annesse due aree, una antistante e una retrostante il detto appartamento, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni, appartamenti interni 2 e 4, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 503, cat. F/3, in corso di costruzione; (...) appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero interno 8 (otto), con annessa area circostante, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni su più lati, appartamento interno 7, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 508 (N.D.S. diventerà l'attuale sub 569 - vedi oltre), cat. F/3, in corso di costruzione; (...) appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 9 (nove), confinante con appartamenti interni 10 e 17, distacchi, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 509, cat. F/3, in corso di costruzione; (...). Le porzioni immobiliari alienate con il presente atto risultano meglio graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (...).

Nello stesso atto è anche scritto "che per l'area su cui sorge il detto complesso immobiliare è stata stipulata con atto a rogito Notaio Carlo Cavicchioni di Roma in data 9 gennaio 2007 rep. n. 60209, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 e trascritto a Roma 1 il 19 gennaio 2007 al n.4432 di formalità, apposita convenzione con il Comune di Roma in attuazione del Piano Particolareggiato di Zona "O" n.81 Selvotta "G" (...) che per effetto della detta convenzione ai "proprietari" è stata concessa una cubatura residenziale per mc. 4.550 sull'area (...) cubatura già parzialmente assorbita dall'edificato oggi esistente per circa mc. 3.350; che per lo sviluppo del programma edilizio relativo al complesso immobiliare è stata presentata una denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e frazionamento (...) Il completamento è (...) nell'elaborato grafico relativo al progetto variante per il completamento del comparto che verrà presentato per l'approvazione al Comune di Roma a cura e spese della "società" e che si allega al presente atto sotto la lettera "B" (...).

E ancora: " i "proprietari" dichiarano che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte è stato originariamente edificato in assenza delle prescritta concessione edilizia, e che per esso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma - Ripartizione XV in data 23 settembre 1985 prot. n. 53726, che è stata pagata l'intera relativa oblazione (...) che il fabbricato in oggetto e il terreno su cui esso sorge non sono soggetti ai vincoli (...) ad eccezione del vincolo paesistico, in relazione al quale è stata presentata richiesta al Comune di Roma - Dipartimento VI dell'espressione del relativo parere in data 4 novembre 2010 prot. n. 107148 (...) che per detto fabbricato è stata presentata, ricorrendone i presupposti di legge, denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e frazionamento, al Comune di Roma - Dipartimento IX in data 9 agosto 2010 prot. n. QI/2010/50714, e che le opere relative sono appena iniziate (...) l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, tra coperto scoperto, è inferiore a mq 5.000, come sopra detto, e

ricade nel perimetro di zona "O", all'interno del Piano Particolareggiato n.81 "Selvotta", convenzionata come esposto in premessa.

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato diverse domande di accesso agli atti, nonché contattato l'amministratore dello stabile che ha potuto mettere lo scrivente in contatto con altro tecnico incaricato dal condominio che ha, a sua volta, fornito materiale utile alla disamina.

Da tutto quanto sopra, dopo i tempi di rito, si sono ottenute le risultanze delle diverse ricerche, in particolare:

USCE (Ufficio Speciale Condono Edilizio):

- domanda di condono 85/53726/0 mod. 4/85-D presentata da per via Capodrise 1,
- certificato di idoneità statica del 10.01.2005 per le opere abusive edificate in cui l'opera è dichiarata "staticamente idonea".
- concessione in sanatoria n.352506 del 31.07.2012 "domanda (...) registrata il 23.09.1985 al numero di protocollo UCE 85/53726/0 (...) per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq. 799,42 sull'immobile sito in Roma, via Capodrise 1 00143 Municipio 12 (...) rilascia (...) il titolo abitativo edilizio in sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n.7691.1/2005, categoria catastale A8 abitazione in villa foglio 1179 particella 140 sub. 1-2-3 la presente autorizza la seguente destinazione d'uso: residenziale 489,60 mq non residenziale 516,36 mq."
- planimetrie catastali allegate alla concessione a sanatoria: foglio 1179 particella 140 sub. 1 (abitazione al piano S1, terra, 1 + giardino)-sub 2 (garage piano S1)- sub 3 (garage piano S1).

Comune di Roma - Municipio XII:

- D.I.A. prot. n. 50714 del 9.8.2010 (successiva alla domanda di condono ma precedente al rilascio della concessione a sanatoria) - progetto per l'intervento di ristrutturazione - proprietà località Selvotta - via Capodrise 1:

TAV.1 - ante-operam e TAV.2 - post operam

Denuncia Inizio Attività a nome per per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso del piano terra da non residenziale a residenziale, frazionamento della originaria unità immobiliare e demolizione e ricostruzione del solaio di copertura a terra (sic)"

- D.I.A. prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012 - ristrutturazione edilizia:

ricevuta di protocollo della D.I.A.

relazione tecnica in cui si afferma: "cha l'attuale stato dei luoghi e destinazione d'uso, così come anche rappresentato nello stato ante operam dell'allegato elaborato grafico, sono conformi ai titoli edilizi su indicati (domanda di condono edilizio prot. n. 53726 del 23.09.1985); che si intendono eseguire le seguenti opere: le opere da eseguire consistono nel frazionamento dell'unità immobiliare originaria per la realizzazione di n.23 unità abitative mediante il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato destinato a cantina e box auto. L'intervento prevede inoltre leggere modifiche alla sagoma originaria dell'edificio; che gli interventi e le opere da eseguire: comportano modifiche alla sagoma dell'edificio ... al volume ... ai prospetti ... aumentano il numero delle unità immobiliari ... della superficie utile lorda .. modificano la destinazione d'uso ... necessitano di atto d'obbligo ... è soggetto a vincoli per cui sono state acquisite le relative autorizzazioni (n.d.s. la paesaggistica)... non comporta opere per le quali è prtescritta l'autorizzazione e/o denuncia delle opere (n.d.s.: Genio Civile)".

TAV.1 inquadramento urbanistico ante e post operam - TAV.2 ante operam scala 1:100 - TAV.3 post operam scala 1:100

Altri uffici:

- autorizzazione paesaggistica - determinazione n.A10299 del 15.10.2012 (proposta n.21275 del 12/10/2012) in cui, viste le premesse (...), " determina (...) di autorizzare l'esecuzione delle opere relative a intervento di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione nel comparto G del PP n.81 Selvotta in loc.

via Capodrise 1, foglio 1179 aal. B part. 140, Comune di Roma, richieste dal sig. soc.  
nel rispetto delle seguenti condizioni: tetto in tegole ... colori a base di silicati ... salvaguardate le  
alberature ... permeabilità del terreno ...

Confronto dello stato di fatto con i grafici allegati ai diversi titoli edilizi:

Come già scritto, il progetto allegato alla richiesta di condono riporta delle planimetrie in cui il fabbricato costituisce ancora una unica abitazione, con locali di servizio (cantine, autorimesse, locali tecnici e w.c.) al piano S1, mentre i locali abitativi sono al piano terra e primo sottotetto. Anche le planimetrie catastali allegare alla concessione a sanatoria del 31.07.2012, al foglio 1179 particella 140 sub. 1 (abitazione al piano S1, terra, 1 + giardino)-sub 2 (garage piano S1)- sub 3 (garage piano S1), riportano la medesima situazione, per quanto con solo parziale indicazione delle destinazioni d'uso all'interno dei diversi vani. In nessuno dei diversi elaborati è graficizzato lo sbancamento di terreno, all'intorno della attuale costruzione, che permette di avere corti e giardini, e affacci, al piano S1.

La D.I.A. del 09.08.2010, precedente al rilascio della concessione a sanatoria, presenterebbe, a prescindere dai contenuti, delle criticità in termini di regolarità poiché, di fatto, va ad alterare una situazione non ancora condonata, che il condono del 2012 riporta allo stato pregresso. Peraltro, come di seguito meglio esplicitato, la successiva DIA del 2012, anch'essa precedente al rilascio della concessione, sembra ignorare il titolo del 2010, ripartendo, nell'ante operam, dallo stato originario. E' interessante analizzare le tavole grafiche. Nelle tavole di detta DIA appaiono già, nell'Ante operam, degli ampi sbancamenti al piano seminterrato, per più di metà del perimetro, e delle intercapedini o locali tecnici totalmente interrati per l'altra metà. Nel grafico di condono gli sbancamenti erano meno ampi, mentre le intercapedini erano presenti. Nelle planimetrie catastali allegare alla sanatoria non sono invece rappresentati né gli uni né le altre. Sempre nella DIA appaiono altre difformità rispetto al grafico della richiesta di condono quali: all'esterno: P.T.: sagoma scale di accesso dell'ingresso principale; scalino di accesso al salone; eliminazione dell'accesso diretto alla cucina; P.1.: diversa sagomatura di parte della falda di tetto; creazione di due ripostigli sottotetto non presenti nella tavola del condono. All'interno: P.S1: nella DIA c'è una partizione più articolata degli ambienti, con creazione di un vano "deposito" e di una "lavanderia"; al P.T., sempre nella DIA, la scala di collegamento ai piani è stondata anziché a spigolo nel cambio di direzione della rampa; in una camera appaiono un paio di gradini di raccordo di quote; così come è diversamente sagomato il gradino nel salone, da cui scompare il caminetto; al P. 1: a parte la stonatura dello spigolo della scala, e i due ripostigli di cui si è già scritto, non vi sono altre modifiche interne. Le planimetrie catastali allegare al condono, che poi sono quelle richiamate nella concessione a sanatoria, al netto di alcune approssimazioni grafiche, riprendono gli allegati al progetto di condono, con le medesime differenze appena analizzate rispetto alla DIA. Vi sono però ulteriori differenze, quali: all'esterno: al piano S1: la cantina rientra rispetto al filo della sagoma, manca la rappresentazione di parte dell'intercapedine; al P.T.: la presenza di una scala che serve uno dei tre accessi esterni (quello vicino alla cucina), la diversa sagomatura delle scale che servono gli altri due accessi; al P.1 sostanzialmente nessuna differenza. All'interno: al P.S1 l'accatastamento separato dei due garages dal resto del piano seminterrato, con attribuzione dei sub. 2 e 3, non cambia tuttavia la consistenza e sagoma; ai piani T e 1 nessuna variazione di rilievo.

Sempre nella detta DIA, nelle tavole del Post operam, appare una situazione molto più simile al fabbricato attuale.

Sono indicate le sagome dell'edificio esistente, le porzioni oggetto di ampliamento e quelle di completamento. I calcoli effettuati e riportati nelle tabelle sono esplicitati in modo non sempre chiaro.

L'edificio viene risagomato con realizzazione di superfici e volume ad ampliare il vecchio salone e recuperare ed ampliare molte superfici e volumi delle precedenti riseghe esterne che erano in corrispondenza degli accessi esterni. Il fabbricato viene inoltre frazionato in otto unità abitative indipendenti al vecchio piano seminterrato, che viene denominato ora P.T., non è ben chiaro come sia consentito l'accesso diretto dall'esterno se non attraverso la discesa da scale autonome poste ai bordi del lotto (visibili solo nell'inquadramento generale). Risultano enormemente ingrandite le vecchie intercapedini scoperte o interrate (che vengono aperte) con lo scopo di dare aria e luce alle unità immobiliari. Al vecchio P.T., ora denominato P.1 (ma che di fatto è un rialzato), si accede attraverso un ballatoio esterno in quota, in parte comune e in parte indipendente, servito a

sua volta da diverse rampe. In questo caso gli appartamenti ricavati col frazionamento sono nove. Al vecchio P.1 sottotetto, ora dichiarato P.2, sono ricavati per frazionamento altri due appartamenti, sempre serviti da rampe e ballatoi, e sono rappresentati quattro vani dichiarati "soffitta non praticabile" (sic) oltre ad un altro vano senza accessi e senza denominazione. Per la DIA prot. 50714/10 è stato presentato solo il fine lavori in data 23.10.2012 (pertanto incongruente con l'avvio, in data precedente, della seconda DIA del 2012).

La DIA prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012 per ristrutturazione edilizia è anche in questo caso, di pochi mesi, precedente al ritiro della concessione a sanatoria. Restano pertanto, a parere dello scrivente, le criticità già espresse per la DIA del 2010. Tuttavia, concettualmente, sarebbe stato possibile aprire la DIA, attendere il rilascio della sanatoria, e poi comunicare le opere relative alla DIA stessa (anche se resta il fatto dell'avvio delle opere della DIA precedente, come ammesso in atto di provenienza). E' interessante anche in questo caso analizzare le tavole grafiche. La TAV 1 è quella di inquadramento urbanistico ed è rappresentato l'edificio nell'intero lotto, ivi compresa la viabilità interna e l'area a parcheggio.

La TAV 2 che presenta l'Ante operam, ripropone il primigenio edificio così come condonato e non, come sarebbe naturale, il post operam della precedente DIA, che viene quindi di fatto "ignorata".

Nella TAV 3, post operam, oltre alle tabelle sulle superfici di edificio esistente, ampliamento e completamento, l'edificio viene risagomato ancora, con realizzazione di superfici ulteriori ottenute recuperando anche quello che era l'invaso di una scala esterna e creando ulteriori riseghe esterne. Il fabbricato viene inoltre ulteriormente frazionato in nove unità abitative indipendenti al vecchio piano seminterrato, che viene denominato ora, come nella precedente DIA, P.T., con accesso diretto dall'esterno attraverso la discesa da scale autonome, più a ridosso del fabbricato delle precedenti, che si presentano più o meno lunghe a seconda del dislivello, all'interno di piccole corti e giardini di pertinenza ricavati in un ulteriore ampliamento dello sbancamento perimetrale che ha ancora di più ingrandito il precedente. Al vecchio P.T., ora denominato, come nella precedente DIA, P.1 (ma che di fatto è un rialzato), si accede ancora, come nella precedente DIA, attraverso un ballatoio esterno in quota, in parte comune e in parte indipendente, servito a sua volta da diverse rampe. Sia il ballatoio che le rampe vengono nuovamente risagomate e ricollocate. In questo caso gli appartamenti ricavati col frazionamento sono dieci. Al vecchio P.1 sottotetto, ora dichiarato, come nella precedente DIA, P.2, sono mantenuti i tre appartamenti, sempre serviti da rampe e ballatoi, anch'essi risagomati; le altre modifiche sono interne e permangono i quattro vani dichiarati "soffitta non praticabile" (sic) oltre ad un altro vano senza accessi e senza denominazione.

Non è stato rinvenuto il certificato di fine lavori e collaudo di questa DIA.

Nella disamina della temporalità di presentazione delle due succitate DIA, ed in particolare la seconda che, dichiarando un Ante operam che non tiene conto della prima DIA, sembra di fatto ignorarla, va valutato che era uso presentare tali titoli edilizi anche prima del rilascio dei condoni, considerando come pienamente operativi gli stessi al momento dell'ottenimento della sanatoria. Alla data odierna si tratterebbe di SCIA condizionata, quindi operativa una volta che la pubblica amministrazione acquisisce le relative autorizzazioni, in questo caso la sanatoria.

Restano numerose criticità di fondo.

Difficile anzitutto capire la correttezza dei calcoli. Le aree indicate infatti interessano anche una porzione di edificio esclusa dalla presente procedura, inoltre sono indicate sia delle aree di "completamento" che delle aree di "ampliamento", termini che normalmente indicano entrambi un ampliamento, in quanto il termine "completamento" normalmente si riferisce al completamento della cubatura disponibile.

Altra criticità il fatto che una gran parte degli appartamenti è ricavata al piano S1 (ancorché sia dichiarato "terra") a seguito di un enorme sbancamento di terreno. Lo sbancamento, a parere dello scrivente, risolve in maniera discutibile gli impedimenti propri dell'art. 38 del Regolamento Edilizio di Roma, in vigore dal 1934 e tuttora vigente, dove recita, al punto b) "sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile". E si intende il livello esistente, non quello ricavabile con uno sbancamento. Altre difficoltà sorgerebbero peraltro in sede di ottenimento di abitabilità, che non è tra i documenti rinvenuti, per via delle eventuali richieste igienico sanitarie.

Inoltre, come ulteriore grave criticità, la DIA, pur contemplando opere strutturali di una certa entità, come i muri di sostegno, tutti i ballatoi e le scale, ecc. che in gran parte sono state realizzate in conglomerato cementizio

armato, non è accompagnata da alcun deposito al Genio Civile, né per la prima né per la seconda DIA, come dimostrano i risultati negativi degli affettuati accessi agli atti effettuati dai tecnici incaricati dal condominio presso gli uffici preposti, e come evidente nella mancanza di tali elaborati negli incartamenti della stessa DIA.

Altra problematica riguarda la verifica puntuale che va fatta sull'effettiva garanzia dei rapporti aeroilluminanti delle finestre per i diversi ambienti, parametro spesso ai limiti, anche in virtù delle successive modifiche interne subite da diverse unità immobiliari del complesso.

Un'autorizzazione mancante è anche quella paesaggistica, infatti in data 13/11/2012 il Ministero dei Beni e le Attività Culturali ha rilasciato - come visto sopra - parere favorevole ai sensi dell'ex art. 32 L 47/85 per vincoli di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, ma tale autorizzazione è relativa alla originaria costruzione oggetto di sanatoria e non all'ultima DIA prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012. Sarebbe dunque necessario richiederne una nuova, relativa alla costruzione in essere.

Ulteriore tema critico potrebbe essere quello che scaturisce da un'interpretazione formale dell'art. 16 del PRG di Roma, al comma 8, che recita "8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterrati, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente (...)". Ciò riguarda anche le zone escluse da vincolo archeologico o dalla carta della qualità. L'interpretazione dell'iter non è univoca, ma la criticità resta rispetto agli sbancamenti cospicui attuati nel caso in esame, dove non si è rinvenuta alcuna pratica o richiesta documentale in tal senso.

Dunque le criticità sono numerose, alcune riguardano la legittimità dell'intervento per l'intero edificio, altre, ancora maggiori, la legittimità della realizzazione degli appartamenti al piano interrato (poi dichiarato piano terra). Confermate anche dai diversi incontri informali condotti dallo scrivente, sia presso gli uffici tecnici del PAU competenti per territorio che presso gli uffici tecnici del Municipio competente per territorio.

Nello specifico per il bene in esame:

- sub. 509, appartamento:

l'attuale appartamento al sub 509 deriva dal precedente appartamento unico, per frazionamento.

La sagoma dell'attuale u.i. è sostanzialmente la stessa della DIA del 2012, per sagoma, consistenza, superficie e confini.

Esternamente ha una minima minore consistenza uno dei muri di protezione della terrazza. All'interno è stato ridimensionato l'angolo cottura, e al bagno si accede da una porta posta di lato e non di fronte.

Nel progetto non è inoltre previsto alcun collegamento tra l'appartamento e la sovrastante soffitta, al piano sottotetto, che nel progetto stesso è definita "soffitta non praticabile" (n.d.s.: contraddizione in termini).

Per completezza si segnala, come già scritto anche nel paragrafo "dati catastali", che anche nell'accatastamento in atti la consistenza è quella attuale ma che, pur essendo rappresentati sullo stesso foglio il piano inferiore (appartamento) e quello superiore (soffitta), non si capisce come quest'ultima possa essere accessibile, stante che è rappresentata un foro rettangolare nel solaio, ma che lo stesso è privo di scala di collegamento, come invece presente, seppur in legno, nella realtà.

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente CTU ritiene pertanto che per le opere realizzate sia necessario un articolato studio di fattibilità, a livello condominiale, ai fini di un confronto con l'ufficio tecnico del Municipio competente per territorio (e prima con il PAU) per individuare con certezza quante e quali operazioni, di intervento fisico sui luoghi e di integrazione autorizzativo-documentale, sia possibile effettuare ex post tra quelle necessarie, per rendere pienamente o almeno parzialmente legittimo lo stato di fatto. Lo scrivente, come accennato, è peraltro stato edotto, attraverso l'amministratore e per contatti diretti con i tecnici coinvolti, che tale operazione è in corso, con uno studio tecnico incaricato all'uopo da circa due anni, che non ha ancora completato tutte le operazioni e che, al momento, pare aver individuato sostanzialmente le stesse criticità riportate dallo scrivente.

A seguito dell'esito di tale percorso, potranno eventualmente anche essere sanate le difformità, a quel punto sono "interne", delle singole unità immobiliari.

Negli ambiti e nei limiti della presente perizia, dato atto come sopra dello stato della regolarità edilizia, che al momento va dichiarata non efficace, lo scrivente estimatore applicherà una decurtazione cautelativa e omnicomprensiva per i beni in esame, pari al 40% del valore per i beni posti al piano seminterrato (ora piano



terra) e del 25% per gli altri beni, posti fuori terra.

Il tutto come meglio evidenziato nel relativo paragrafo.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 8, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde.

All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia su detto giardino e su quello retrostante.

Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di:

- soggiorno con angolo cottura,
- disimpegno
- bagno
- camera
- giardini (antistante e retrostante)

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



## CONFINI

All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala ad "L" che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento.

Nell'atto di provenienza del 2010 i confini sono così descritti: "appartamento sito al piano terreno distinto con il numero interno 8 (otto) con annessa area circostante, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni su più lati, appartamento interno 7, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140, sub 508 (...)"

Si segnala che l'attuale sub 569 (così in catasto dal 24.08.2012) deriva proprio dal precedente sub 508 (vedi oltre, anche paragrafo dati catastali)

Si ricorda che, a seguito delle dichiarate opere di ristrutturazione e frazionamento (vedi paragrafo "regolarità edilizia") il piano originariamente denominato S1 è stato denominato P.T.

I confini dell'u.i. sono in effetti verso i distacchi comuni del fabbricato, verso via Casagiove, e verso l'unità vicinali subb. 507, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,95 m	S1 (T)
Giardino antistante	25,00 mq	27,50 mq	0,20	5,50 mq	0,00 m	S1 (T)
Giardino retrostante	54,00 mq	57,50 mq	0,20	11,50 mq	0,00 m	S1 (T)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2000 al 10/10/2010	(Proprietà' 2/6 fino al 10/11/2010) (Proprietà' 1/6 fino al 10/11/2010)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140 Categoria F3
Dal 11/10/2010 al 10/11/2010	(Proprietà' 4/8 fino al 17/03/2000) (Proprietà' 1/8 fino al 17/03/2000) (Proprietà' 1/8 fino al 17/03/2000) (Proprietà' 1/8 fino al 17/03/2000)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140 Categoria F3

	(Proprieta' 1/8 fino al 17/03/2000)	
Dal 11/10/2010 al 26/08/2012 sede in	() - cod fisc - Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140, Sub. 508 Categoria F3
Dal 24/08/2012 al 23/05/2024 sede in	() - cod fisc - proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1179, Part. 140, Sub. 569 Categoria A2, Cons. 2,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 348,61 Piano T

L'unità immobiliare sub 569 deriva dalla precedente sub 508, che a sua volta, deriva dalle variazioni dei seguenti immobili soppressi: Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 1; Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 2; Foglio 1179 Particella 140 Subalterno 3.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1179	140	569		A2		2,5	61 mq	348,61 €	T	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare sub 569 deriva dalla precedente sub 508, per "VARIAZIONE del 11/10/2010 Pratica n. RM1192809 in atti dal 11/10/2010 DA DEFINITIVO A IN CORSO DI COSTRUZ (n.132666.1/2010).".

Esiste corrispondenza tra le risposdenze catastali e lo stato di fatto per sagoma, superficie, confini e disposizione interna dei vani.

### PRECISAZIONI

Nulla da rilevare.

### PATTI

Nulla da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti. All'interno presenta portoncino blindato, infissi di tipo alluminio doppio vetro e persiane in alluminio e una caldaia nel giardino per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Pavimenti in ceramica in tutta la casa e rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. Pareti ad intonaco, con alcuni espedienti pittorici.

Esternamente i due giardini (terrazzo/giardino sul davanti e vero e proprio giardino sul retro), si presentano in buone condizioni, con alcuni pavimenti per esterni e finiture in intonaco e travertino sul fronte e verde e un albero di alto fusto sul retro.

Stante la dimensione delle finestre rispetto agli ambienti e la collocazione al piano seminterrato, l'illuminazione naturale degli ambienti non è generosa.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente tali di un complesso edilizio condominiale. In particolare, nel Regolamento di condominio, fornito dall'amministratore, al Capitolo II - cose di proprietà comune, è scritto:

"Art.3 - di tutti i condomini: formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini, secondo le rispettive competenze e fatte salve le riserve eventualmente contenute negli atti di trasferimento di proprietà:

a) l'area su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, le strutture portanti, le murature perimetrali, le intercapedini, le facciate con tutte le opere decorative esterne; b) la rete fognaria (...) e la rete di adduzione di acqua, luce, gas e telefono (...) gli impianti di illuminazione delle zone e dei locali comuni; c) le opere (...) che servono al godimento comune e gli impianti (...); d) il cancello pedonale di via Capodrise n.1 e il cancello carrabile in via Moschiano; e) le aree pedonali esterne con gli accessori annessi e il verde condominiale distinte con il sub. 575.

Art.4 - dei soli condomini rispettivamente considerati: sono di proprietà comune pro-indivisa nelle proporzioni dei millesimi attribuiti a ciascuna delle unità immobiliari: (n.d.s.: segue descrizione di rampe, scale e pianerottoli di unità immobiliari di subb diversi non rientranti tra quelli oggetto di perizia). Art.5 - di tutti i condomini proprietari dei posti auto scoperti: a) il cancello (...); b) l'impianto elettrico; c) lo spazio di parcheggio (...). Art. 6 - di proprietà esclusiva dei condomini: a) i balconi, le ringhiere e i parapetti dei balconi di proprietà esclusiva; (...). Art.7 - servitù attive e passive (...). Art.8 - servizi comuni: i servizi comuni non sono rinunciabili (...)"

I millesimi della "tabella millesimi di proprietà" allegata al Regolamento sono, per le unità immobiliari oggetto di perizia, rispettivamente: sub 503 mm 41,600; sub 509 mm 35,511; sub 569 mm 54,162.

Per ulteriori specifiche si rimanda ai contenuti del Regolamento di condominio del 2012.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area risulta inserita in quella oggetto di apposita convenzione con il Comune di Roma in attuazione del Piano Particolareggiato di Zona "O" n.81 Selvotta "G". Nelle ispezioni ipotecarie non sono indicate servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha forma grosso modo quadrangolare (nella porzione oggetto di perizia), con affiancato un altro corpo di fabbrica più piccolo, anch'esso quadrangolare, estraneo alla procedura.

La struttura del fabbricato è in latero cemento. Il tetto ha la copertura a falde inclinate con manto di copertura

in coppi di tipo tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Gli infissi sono in alluminio preverniciato, le tamponature sono intonacate con soprastante rivestimento pittorico ai silicati.

L'appartamento oggetto di perizia è al piano seminterrato, con giardino-terrazza antistante e retrostante, servito da scala esterna di proprietà, con struttura in ferro.

La casa ha portoncino blindato e finestre in alluminio; impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria, l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale, così lo smaltimento del fognario; l'impianto elettrico è sotto traccia del tipo sfilabile, con frutti ben distribuiti in tutti i locali; l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano con corpi radianti.

Lo stato di manutenzione è buono all'esterno e all'interno, con finiture di tipo medio-buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto non registrato, pertanto non opponibile alla procedura. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione del custode.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2000 al 10/11/2010	proprietà 1/3; , proprietà 1/6; , proprietà 1/6;  , proprietà 1/6; , proprietà 1/6. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Denuncia di successione e successivo atto di accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Cavicchioni di Roma			
		<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>
				<b>Vendita- Appalto</b>	
Dal 10/11/2010	proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco Forcella notaio in Roma	10/11/2010	15927	7766
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate Roma 1	12/11/2010	32798	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 20/10/2016  
Reg. gen. 116321 - Reg. part. 20332  
Importo: € 35.000,00

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 20/11/2023  
Reg. gen. 140187 - Reg. part. 103325

### Oneri di cancellazione

N.B. Sembrerebbe mancare, ma invece sussiste, il precedente:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, Iscritto a Roma il 03.12.2010  
Questo solo perché l'unità immobiliare sub 569 deriva dalla precedente sub 508, per "VARIAZIONE del 11/10/2010 Pratica n. RM1192809 in atti dal 11/10/2010 DA DEFINITIVO A IN CORSO DI COSTRUZ (n.132666.1/2010)." come correttamente riportato nel paragrafo "Cronistoria dati catastali" e anche in quello "Dati catastali" (pagg. 35 e 36 della Perizia)

Nel contratto di mutuo fondiario del 2.12.2010, notaio Marco Forcella, rep. 15993 e racc. 7811 è riportato (art. 4 pagg. 4-5): "in garanzia del mutuo (...) viene concessa ipoteca (...) sulla proprietà dei seguenti beni immobili: (...) appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero interno 8 (otto) con annessa area circostante il tutto confinante nell'insieme con parti comuni su più lati, appartamento interno 7, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub. 508, Cat. F/3."

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del sistema insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", DENOMINAZIONE: ZO 81 Selvotta.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134, co. 1 lett. a) - b) - c) D.lvo 42/04, - tavola C24, foglio 387 - "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - tavola C24, foglio 387 - "Tessuto urbano"

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione" - art.23, co. 1 L.R. 24/98;

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Stante, come sopra riportato, che rientra in "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", resta salva la necessità di ottenimento di nulla osta paesaggistico per eventuali opere o modifiche esterne, secondo i normali iter normativi in vigore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di accettazione tacita di eredità del 5.10.2000, notaio Carlo Cavicchioni di Roma, non vi sono dati relativi ai beni e/o alle loro caratteristiche urbanistiche.

Nell'atto di vendita del 10.11.2011, a rogito del notaio Marco Forcella, rep. n.15927, racc. 7766, con il quale diversi soggetti proprietari vendono alla "il detto complesso edilizio (complesso immobiliare in Roma, via Capodrise n.1, composto attualmente da diciannove unità abitative, in corso di costruzione ed annesse aree scoperte ...), composto di unità abitative in corso di costruzione ed aree scoperte (con i residui diritti di cubatura ancora disponibili), fatta eccezione per cinque unità abitative al piano terreno (...)" La compravendita comprende quindi "le seguenti quattordici unità abitative, in corso di costruzione, allo stato rustico e prive di qualunque impianto, con annesse le aree adiacenti le unità abitative al piano terreno: (...) appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero interno 3 (tre), con annesse due aree, una antistante e una retrostante il detto appartamento, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni, appartamenti interni 2 e 4, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 503, cat. F/3, in corso di costruzione; (...) appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero interno 8 (otto), con annessa area circostante, il tutto confinante nell'insieme con parti comuni su più lati, appartamento interno 7, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 508 (N.D.S. diventerà l'attuale sub 569 - vedi oltre), cat. F/3, in corso di costruzione; (...) appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 9 (nove), confinante con appartamenti interni 10 e 17, distacchi, salvo altri; riportato nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1179, particella 140 sub 509, cat. F/3, in corso di costruzione; (...). Le porzioni immobiliari alienate con il presente atto risultano meglio graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (...).

Nello stesso atto è anche scritto "che per l'area su cui sorge il detto complesso immobiliare è stata stipulata con atto a rogito Notaio Carlo Cavicchioni di Roma in data 9 gennaio 2007 rep. n. 60209, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 e trascritto a Roma 1 il 19 gennaio 2007 al n.4432 di formalità, apposita convenzione con il Comune di Roma in attuazione del Piano Particolareggiato di Zona "O" n.81 Selvotta "G" (...) che per effetto della detta convenzione ai "proprietari" è stata concessa una cubatura residenziale per mc. 4.550 sull'area (...) cubatura già parzialmente assorbita dall'edificio oggi esistente per circa mc. 3.350; che per lo sviluppo del programma edilizio relativo al complesso immobiliare è stata

presentata una denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e frazionamento (...) Il completamento è (...) nell'elaborato grafico relativo al progetto variante per il completamento del comparto che verrà presentato per l'approvazione al Comune di Roma a cura e spese della "società" e che si allega al presente atto sotto la lettera "B" (...).

E ancora: " i "proprietari" dichiarano che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte è stato originariamente edificato in assenza delle prescritta concessione edilizia, e che per esso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma - Ripartizione XV in data 23 settembre 1985 prot. n. 53726, che è stata pagata l'intera relativa oblazione (...) che il fabbricato in oggetto e il terreno su cui esso sorge non sono soggetti ai vincoli (...) ad eccezione del vincolo paesistico, in relazione al quale è stata presentata richiesta al Comune di Roma - Dipartimento VI dell'espressione del relativo parere in data 4 novembre 2010 prot. n. 107148 (...) che per detto fabbricato è stata presentata, ricorrendone i presupposti di legge, denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e frazionamento, al Comune di Roma - Dipartimento IX in data 9 agosto 2010 prot. n. QI/2010/50714, e che le opere relative sono appena iniziate (...) l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, tra coperto scoperto, è inferiore a mq 5.000, come sopra detto, e ricade nel perimetro di zona "O", all'interno del Piano Particolareggiato n.81 "Selvotta", convenzionata come esposto in premessa.

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato diverse domande di accesso agli atti, nonché contattato l'amministratore dello stabile che ha potuto mettere lo scrivente in contatto con altro tecnico incaricato dal condominio che ha, a sua volta, fornito materiale utile alla disamina.

Da tutto quanto sopra, dopo i tempi di rito, si sono ottenute le risultanze delle diverse ricerche, in particolare:

USCE (Ufficio Speciale Condoni Edilizio):

- domanda di condono 85/53726/0 mod. 4/85-D presentata da per via Capodrise 1,
- certificato di idoneità statica del 10.01.2005 per le opere abusive edificate in cui l'opera è dichiarata "staticamente idonea".
- concessione in sanatoria n.352506 del 31.07.2012 "domanda (...) registrata il 23.09.1985 al numero di protocollo UCE 85/53726/0 (...) per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq. 799,42 sull'immobile sito in Roma, via Capodrise 1 00143 Municipio 12 (...) rilascia (...) il titolo abitativo edilizio in sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n.7691.1/2005, categoria catastale A8 abitazione in villa foglio 1179 particella 140 sub. 1-2-3 la presente autorizza la seguente destinazione d'uso: residenziale 489,60 mq non residenziale 516,36 mq."
- planimetrie catastali allegate alla concessione a sanatoria: foglio 1179 particella 140 sub. 1 (abitazione al piano S1, terra, 1 + giardino)-sub 2 (garage piano S1)- sub 3 (garage piano S1).

Comune di Roma - Municipio XII:

- D.I.A. prot. n. 50714 del 9.8.2010 (successiva alla domanda di condono ma precedente al rilascio della concessione a sanatoria) - progetto per l'intervento di ristrutturazione - proprietà località Selvotta - via Capodrise 1:

TAV.1 - ante-operam e TAV.2 - post operam

Denuncia Inizio Attività a nome per per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso del piano terra da non residenziale a residenziale, frazionamento della originaria unità immobiliare e demolizione e ricostruzione del solaio di copertura a terro (sic)"

- D.I.A. prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012 - ristrutturazione edilizia:

ricevuta di protocollo della D.I.A.

relazione tecnica in cui si afferma: "cha l'attuale stato dei luoghi e destinazione d'uso, così come anche rappresentato nello stato ante operam dell'allegato elaborato grafico, sono conformi ai titoli edilizi su indicati (domanda di condono edilizio prot. n. 53726 del 23.09.1985); che si intendono eseguire le seguenti opere: le opere da eseguire consistono nel frazionamento dell'unità immobiliare originaria residenziale per la

realizzazione di n.23 unità abitative mediante il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato destinato a cantina e box auto. L'intervento prevede inoltre leggere modifiche alla sagoma originaria dell'edificio; che gli interventi e le opere da eseguire: comportano modifiche alla sagoma dell'edificio ... al volume ... ai prospetti ... aumentano il numero delle unità immobiliari ... della superficie utile lorda .. modificano la destinazione d'uso ... necessitano di atto d'obbligo ... è soggetto a vincoli per cui sono state acquisite le relative autorizzazioni (n.d.s. la paesaggistica)... non comporta opere per le quali è prtescritta l'autorizzazione e/o denuncia delle opere (n.d.s.: Genio Civile)".

TAV.1 inquadramento urbanistico ante e post operam - TAV.2 ante operam scala 1:100 - TAV.3 post operam scala 1:100

Altri uffici:

- autorizzazione paesaggistica - determinazione n.A10299 del 15.10.2012 (proposta n.21275 del 12/10/2012) in cui, viste le premesse (...), " determina (...) di autorizzare l'esecuzione delle opere relative a intervento di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione nel comparto G del PP n.81 Selvotta in loc. via Capodrise 1, foglio 1179 aal. B part. 140, Comune di Roma, richieste dal sig. soc.

nel rispetto delle seguenti condizioni: tetto in tegole ... colori a base di silicati ... salvaguardate le alberature ... permeabilità del terreno ...

Confronto dello stato di fatto con i grafici allegati ai diversi titoli edilizi:

Come già scritto, il progetto allegato alla richiesta di condono riporta delle planimetrie in cui il fabbricato costituisce ancora una unica abitazione, con locali di servizio (cantine, autorimesse, locali tecnici e w.c.) al piano S1, mentre i locali abitativi sono al piano terra e primo sottotetto. Anche le planimetrie catastali allegare alla concessione a sanatoria del 31.07.2012, al foglio 1179 particella 140 sub. 1 (abitazione al piano S1, terra, 1 + giardino)-sub 2 (garage piano S1)- sub 3 (garage piano S1), riportano la medesima situazione, per quanto con solo parziale indicazione delle destinazioni d'uso all'interno dei diversi vani. In nessuno dei diversi elaborati è graficizzato lo sbancamento di terreno, all'intorno della attuale costruzione, che permette di avere corti e giardini, e affacci, al piano S1.

La D.I.A. del 09.08.2010, precedente al rilascio della concessione a sanatoria, presenterebbe, a prescindere dai contenuti, delle criticità in termini di regolarità poiché, di fatto, va ad alterare una situazione non ancora condonata, che il condono del 2012 riporta allo stato pregresso. Peraltro, come di seguito meglio esplicitato, la successiva DIA del 2012, anch'essa precedente al rilascio della concessione, sembra ignorare il titolo del 2010, ripartendo, nell'ante operam, dallo stato originario. E' interessante analizzare le tavole grafiche. Nelle tavole di detta DIA appaiono già, nell'Ante operam, degli ampi sbancamenti al piano seminterrato, per più di metà del perimetro, e delle intercapedini o locali tecnici totalmente interrati per l'altra metà. Nel grafico di condono gli sbancamenti erano meno ampi, mentre le intercapedini erano presenti. Nelle planimetrie catastali allegare alla sanatoria non sono invece rappresentati né gli uni né le altre. Sempre nella DIA appaiono altre difformità rispetto al grafico della richiesta di condono quali: all'esterno: P.T.: sagoma scale di accesso dell'ingresso principale; scalino di accesso al salone; eliminazione dell'accesso diretto alla cucina; P.1.: diversa sagomatura di parte della falda di tetto; creazione di due ripostigli sottotetto non presenti nella tavola del condono. All'interno: P.S1: nella DIA c'è una partizione più articolata degli ambienti, con creazione di un vano "deposito" e di una "lavanderia"; al P.T., sempre nella DIA, la scala di collegamento ai piani è stondata anziché a spigolo nel cambio di direzione della rampa; in una camera appaiono un paio di gradini di raccordo di quote; così come è diversamente sagomato il gradino nel salone, da cui scompare il caminetto; al P. 1: a parte la stonatura dello spigolo della scala, e i due ripostigli di cui si è già scritto, non vi sono altre modifiche interne. Le planimetrie catastali allegare al condono, che poi sono quelle richiamate nella concessione a sanatoria, al netto di alcune approssimazioni grafiche, riprendono gli allegati al progetto di condono, con le medesime differenze appena analizzate rispetto alla DIA. Vi sono però ulteriori differenze, quali: all'esterno: al piano S1: la cantina rientra rispetto al filo della sagoma, manca la rappresentazione di parte dell'intercapedine; al P.T.: la presenza di una scala che serve uno dei tre accessi esterni (quello vicino alla cucina), la diversa sagomatura delle scale che servono gli altri due accessi; al P.1 sostanzialmente nessuna differenza. All'interno: al P.S1 l'accatastamento

separato dei due garages dal resto del piano seminterrato, con attribuzione dei sub. 2 e 3, non cambia tuttavia la consistenza e sagoma; ai piani T e 1 nessuna variazione di rilievo.

Sempre nella detta DIA, nelle tavole del Post operam, appare una situazione molto più simile al fabbricato attuale.

Sono indicate le sagome dell'edificio esistente, le porzioni oggetto di ampliamento e quelle di completamento. I calcoli effettuati e riportati nelle tabelle sono esplicitati in modo non sempre chiaro.

L'edificio viene risagomato con realizzazione di superfici e volume ad ampliare il vecchio salone e recuperare ed ampliare molte superfici e volumi delle precedenti riseghe esterne che erano in corrispondenza degli accessi esterni. Il fabbricato viene inoltre frazionato in otto unità abitative indipendenti al vecchio piano seminterrato, che viene denominato ora P.T., non è ben chiaro come sia consentito l'accesso diretto dall'esterno se non attraverso la discesa da scale autonome poste ai bordi del lotto (visibili solo nell'inquadramento generale). Risultano enormemente ingrandite le vecchie intercapedini scoperte o interrate (che vengono aperte) con lo scopo di dare aria e luce alle unità immobiliari. Al vecchio P.T., ora denominato P.1 (ma che di fatto è un rialzato), si accede attraverso un ballatoio esterno in quota, in parte comune e in parte indipendente, servito a sua volta da diverse rampe. In questo caso gli appartamenti ricavati col frazionamento sono nove. Al vecchio P.1 sottotetto, ora dichiarato P.2, sono ricavati per frazionamento altri due appartamenti, sempre serviti da rampe e ballatoi, e sono rappresentati quattro vani dichiarati "soffitta non praticabile" (sic) oltre ad un altro vano senza accessi e senza denominazione. Per la DIA prot. 50714/10 è stato presentato solo il fine lavori in data 23.10.2012 (pertanto incongruente con l'avvio, in data precedente, della seconda DIA del 2012).

La DIA prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012 per ristrutturazione edilizia è anche in questo caso, di pochi mesi, precedente al ritiro della concessione a sanatoria. Restano pertanto, a parere dello scrivente, le criticità già espresse per la DIA del 2010. Tuttavia, concettualmente, sarebbe stato possibile aprire la DIA, attendere il rilascio della sanatoria, e poi cominciare le opere relative alla DIA stessa (anche se resta il fatto dell'avvio delle opere della DIA precedente, come ammesso in atto di provenienza). E' interessante anche in questo caso analizzare le tavole grafiche. La TAV 1 è quella di inquadramento urbanistico ed è rappresentato l'edificio nell'intero lotto, ivi compresa la viabilità interna e l'area a parcheggio.

La TAV 2 che presenta l'Ante operam, ripropone il primigenio edificio così come condonato e non, come sarebbe naturale, il post operam della precedente DIA, che viene quindi di fatto "ignorata".

Nella TAV 3, post operam, oltre alle tabelle sulle superfici di edificio esistente, ampliamento e completamento, l'edificio viene risagomato ancora, con realizzazione di superfici ulteriori ottenute recuperando anche quello che era l'invaso di una scala esterna e creando ulteriori riseghe esterne. Il fabbricato viene inoltre ulteriormente frazionato in nove unità abitative indipendenti al vecchio piano seminterrato, che viene denominato ora, come nella precedente DIA, P.T., con accesso diretto dall'esterno attraverso la discesa da scale autonome, più a ridosso del fabbricato delle precedenti, che si presentano più o meno lunghe a seconda del dislivello, all'interno di piccole corti e giardini di pertinenza ricavati in un ulteriore ampliamento dello sbancamento perimetrale che ha ancora di più ingrandito il precedente. Al vecchio P.T., ora denominato, come nella precedente DIA, P.1 (ma che di fatto è un rialzato), si accede ancora, come nella precedente DIA, attraverso un ballatoio esterno in quota, in parte comune e in parte indipendente, servito a sua volta da diverse rampe. Sia il ballatoio che le rampe vengono nuovamente risagomate e ricollocate. In questo caso gli appartamenti ricavati col frazionamento sono dieci. Al vecchio P.1 sottotetto, ora dichiarato, come nella precedente DIA, P.2, sono mantenuti i tre appartamenti, sempre serviti da rampe e ballatoi, anch'essi risagomati; le altre modifiche sono interne e permangono i quattro vani dichiarati "soffitta non praticabile" (sic) oltre ad un altro vano senza accessi e senza denominazione.

Non è stato rinvenuto il certificato di fine lavori e collaudo di questa DIA.

Nella disamina della temporalità di presentazione delle due succitate DIA, ed in particolare la seconda che, dichiarando un Ante operam che non tiene conto della prima DIA, sembra di fatto ignorarla, va valutato che era uso presentare tali titoli edilizi anche prima del rilascio dei condoni, considerando come pienamente operativi gli stessi al momento dell'ottenimento della sanatoria. Alla data odierna si tratterebbe di SCIA condizionata, quindi operativa una volta che la pubblica amministrazione acquisisce le relative autorizzazioni, in questo caso la sanatoria.

Restano numerose criticità di fondo.

Difficile anzitutto capire la correttezza dei calcoli. Le aree indicate infatti interessano anche una porzione di edificio esclusa dalla presente procedura, inoltre sono indicate sia delle aree di "completamento" che delle aree di "ampliamento", termini che normalmente indicano entrambi un ampliamento, in quanto il termine "completamento" normalmente si riferisce al completamento della cubatura disponibile.

Altra criticità il fatto che una gran parte degli appartamenti è ricavata al piano S1 (ancorché sia dichiarato "terra") a seguito di un enorme sbancamento di terreno. Lo sbancamento, a parere dello scrivente, risolve in maniera discutibile gli impedimenti propri dell'art. 38 del Regolamento Edilizio di Roma, in vigore dal 1934 e tuttora vigente, dove recita, al punto b) "sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile". E si intende il livello esistente, non quello ricavabile con uno sbancamento. Altre difficoltà sorgerebbero peraltro in sede di ottenimento di abitabilità, che non è tra i documenti rinvenuti, per via delle eventuali richieste igienico sanitarie.

Inoltre, come ulteriore grave criticità, la DIA, pur contemplando opere strutturali di una certa entità, come i muri di sostegno, tutti i ballatoi e le scale, ecc. che in gran parte sono state realizzate in conglomerato cementizio armato, non è accompagnata da alcun deposito al Genio Civile, né per la prima né per la seconda DIA, come dimostrano i risultati negativi degli effettuati accessi agli atti effettuati dai tecnici incaricati dal condominio presso gli uffici preposti, e come evidente nella mancanza di tali elaborati negli incartamenti della stessa DIA.

Altra problematica riguarda la verifica puntuale che va fatta sull'effettiva garanzia dei rapporti aeroilluminanti delle finestre per i diversi ambienti, parametro spesso ai limiti, anche in virtù delle successive modifiche interne subite da diverse unità immobiliari del complesso.

Un'autorizzazione mancante è anche quella paesaggistica, infatti in data 13/11/2012 il Ministero dei Beni e le Attività Culturali ha rilasciato - come visto sopra - parere favorevole ai sensi dell'ex art. 32 L 47/85 per vincoli di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, ma tale autorizzazione è relativa alla originaria costruzione oggetto di sanatoria e non all'ultima DIA prot. n. QI/2012/17082 del 5.3.2012. Sarebbe dunque necessario richiederne una nuova, relativa alla costruzione in essere.

Ulteriore tema critico potrebbe essere quello che scaturisce da un'interpretazione formale dell'art. 16 del PRG di Roma, al comma 8, che recita "8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente (...)". Ciò riguarda anche le zone escluse da vincolo archeologico o dalla carta della qualità. L'interpretazione dell'iter non è univoca, ma la criticità resta rispetto agli sbancamenti cospicui attuati nel caso in esame, dove non si è rinvenuta alcuna pratica o richiesta documentale in tal senso.

Dunque le criticità sono numerose, alcune riguardano la legittimità dell'intervento per l'intero edificio, altre, ancora maggiori, la legittimità della realizzazione degli appartamenti al piano interrato (poi dichiarato piano terra). Confermate anche dai diversi incontri informali condotti dallo scrivente, sia presso gli uffici tecnici del PAU competenti per territorio che presso gli uffici tecnici del Municipio competente per territorio.

Nello specifico per il bene in esame:

- sub. 569, appartamento:

l'attuale appartamento al sub 569 deriva dal precedente appartamento unico, per frazionamento, e successivamente dal precedente sub 508.

La sagoma dell'attuale u.i. è sostanzialmente la stessa della DIA del 2012, fatti salvi gli andamenti della parete di sinistra e di quella di fondo del giardino posteriore, rispettivamente più esterna e più obliqua nella realtà, probabilmente per includere l'esistente albero di alto fusto. Vi sono poi rappresentati, nel progetto, due gradini ora mancanti, di raccordo tra i livelli.

All'interno le differenze riguardano solo la presenza di una paretina di protezione dell'angolo cottura, che nella realtà è mancante.

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente CTU ritiene pertanto che per le opere realizzate sia necessario un articolato studio di fattibilità, a livello condominiale, ai fini di un confronto con l'ufficio tecnico del Municipio competente per territorio (e prima con il PAU) per individuare con certezza quante e quali operazioni, di intervento fisico sui luoghi e di integrazione autorizzativo-documentale, sia possibile effettuare ex post tra

quelle necessarie, per rendere pienamente o almeno parzialmente legittimo lo stato di fatto. Lo scrivente, come accennato, è peraltro stato edotto, attraverso l'amministratore e per contatti diretti con i tecnici coinvolti, che tale operazione è in corso, con uno studio tecnico incaricato all'uopo da circa due anni, che non ha ancora completato tutte le operazioni e che, al momento, pare aver individuato sostanzialmente le stesse criticità riportate dallo scrivente.

A seguito dell'esito di tale percorso, potranno eventualmente anche essere sanate le difformità, a quel punto sono "interne", delle singole unità immobiliari.

Negli ambiti e nei limiti della presente perizia, dato atto come sopra dello stato della regolarità edilizia, che al momento va dichiarata non efficace, lo scrivente estimatore applicherà una decurtazione cautelativa e omnicomprensiva per i beni in esame, pari al 40% del valore per i beni posti al piano seminterrato (ora piano terra) e del 25% per gli altri beni, posti fuori terra.

Il tutto come meglio evidenziato nel relativo paragrafo.



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 3, piano T  
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala ad "L" che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro, ma da vano "cantina", anche se adibito a camera, vedi oltre. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - disimpegno - bagno - vano denominato cantina ma attualmente adibito a camera, posto a livello leggermente inferiore, giardino/corte sul davanti e piccolo giardino/corte sul retro (collegato col vano denominato "cantina") - giardini (antistante e retrostante) - Attenzione: allo stato attuale (data del sopralluogo) il soggiorno è collegato a sua volta, tramite piccolo disimpegno, con una porzione di altra u.i. (così catastalmente) che comprende una stanza finestrata e un ripostiglio, non oggetto di pignoramento e della presente perizia. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.800,00

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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e 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.

Bene N°1: Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CAPODRISE 1 - 00134 - Monte Migliore, la Selvotta - (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" - MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica

l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)

Codice di zona: E38

Microzona catastale n.: 216

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 2000; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via Alessandro Vivenza 41, Monte Migliore, Roma

Bilocale in ottimo stato situato al piano terra di una palazzina in cortina di soli tre piani all'interno di un comprensorio signorile finemente curato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera da letto corridoio soppalcato e bagno, completano la proprietà un giardino di 100 mq con patio e una soffitta.

€ 162.000 45,00 mq €/mq 3.600

2) Bilocale via Alessandro Vivenza 41, Monte Migliore, Roma

Appartamento situato nella rinomata zona di Monte Migliore, una delle aree più ricercate di Roma.

Caratteristiche Principali:

- Superficie: 50 mq, ottimamente distribuiti per garantire il massimo comfort.

- Anno di Costruzione: 2007 - Progettato secondo standard moderni e attuali, l'immobile si presenta in perfette condizioni, pronto per essere abitato sin da subito.

Composizione:

- Soggiorno luminoso con angolo cottura

- 1 Camera da letto accogliente

- 1 Bagno con vasca

- Giardino mattonato di circa 50 mq.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza e un posto auto.

€ 128.000 50,00 mq €/mq 2.560

3) Bilocale via Alessandro Vivenza, Monte Migliore, Roma

Questa proprietà si trova al piano terra di un edificio in cortina del 2008 ed è arricchita da un giardino privato, un box auto ed una soffitta.

All'ingresso dell'appartamento, si viene accolti da una luminosa zona living che include un soggiorno con angolo cottura, progettato per massimizzare la luce naturale, offrendo un accesso diretto al giardino privato di 30 mq.

L'immobile dispone di una camera da letto matrimoniale, di un bagno ben rifinito con una vasca idromassaggio.



€ 110.000 42,00 mq €/mq 2.619

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.926,00 arr.to.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.675,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.300,00 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi e gli svantaggi di cui l'immobile gode: viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 60 mq.
- Valore di stima = 2.300,00 €/mq
- k = 1

$$(2.300,00 \times 60 \times 1) = 138.000,00 \text{ €}.$$

A tale importo si applica un deprezzamento, omnicomprensivo di vizi occulti e criticità, del 40% (vedi paragrafo "Regolarità edilizia"). Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 82.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 3, piano T	60,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 82.800,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 9, piano 1-2  
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale salendo una rampa di scale che conduce direttamente al portico/balcone coperto esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, solo su detto portico. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - bagno - soppalco in legno collegato tramite scala interna (anch'essa in legno) alla soffitta di pertinenza che, alla data del sopralluogo, veniva utilizzata come camera da letto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 73.830,00

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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e 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.

Bene N°2: Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CAPODRISE 1 - 00134 - Monte Migliore, la Selvotta - (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” - MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)

Codice di zona: E38

Microzona catastale n.: 216

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 2000; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

### 1) Bilocale via Alessandro Vivenza 41, Monte Migliore, Roma

Bilocale in ottimo stato situato al piano terra di una palazzina in cortina di soli tre piani all'interno di un comprensorio signorile finemente curato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera da letto corridoio soppalcato e bagno, completano la proprietà un giardino di 100 mq con patio e una soffitta.

€ 162.000 45,00 mq €/mq 3.600

### 2) Bilocale via Alessandro Vivenza 41, Monte Migliore, Roma

Appartamento situato nella rinomata zona di Monte Migliore, una delle aree più ricercate di Roma.

Caratteristiche Principali:

- Superficie: 50 mq, ottimamente distribuiti per garantire il massimo comfort.
- Anno di Costruzione: 2007 - Progettato secondo standard moderni e attuali, l'immobile si presenta in perfette condizioni, pronto per essere abitato sin da subito.

Composizione:

- Soggiorno luminoso con angolo cottura
- 1 Camera da letto accogliente
- 1 Bagno con vasca
- Giardino mattonato di circa 50 mq.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza e un posto auto.

€ 128.000 50,00 mq €/mq 2.560

### 3) Bilocale via Alessandro Vivenza, Monte Migliore, Roma

Questa proprietà si trova al piano terra di un edificio in cortina del 2008 ed è arricchita da un giardino privato, un box auto ed una soffitta.

All'ingresso dell'appartamento, si viene accolti da una luminosa zona living che include un soggiorno con angolo cottura, progettato per massimizzare la luce naturale, offrendo un accesso diretto al giardino privato di 30 mq.

L'immobile dispone di una camera da letto matrimoniale, di un bagno ben rifinito con una vasca idromassaggio.

€ 110.000 42,00 mq €/mq 2.619

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.926,00 arr.to.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.675,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.300,00 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi e gli svantaggi di cui l'immobile gode: viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 42,80 mq.
- Valore di stima = 2.300,00 €/mq
- k = 1

$$(2.300,00 \times 42,80 \times 1) = 98.440,00 \text{ €}.$$

A tale importo si applica un deprezzamento, omnicomprensivo di vizi occulti e criticità, del 25% (vedi paragrafo "Regolarità edilizia"). Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 2 - oggetto della presente perizia è pari ad € 73.830,00 arr.to.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 9, piano 1-2	42,80 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 73.830,00

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 8, piano T  
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via

Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia su detto giardino e su quello retrostante. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - disimpegno - bagno - camera - giardini (antistante e retrostante) Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 569, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 99.360,00

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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e 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.

Bene N°3: Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CAPODRISE 1 - 00134 - Monte Migliore, la Selvotta - (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" - MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)

Codice di zona: E38

Microzona catastale n.: 216

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1350 e 2000; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via Alessandro Vivenza 41, Monte Migliore, Roma

Bilocale in ottimo stato situato al piano terra di una palazzina in cortina di soli tre piani all'interno di un comprensorio signorile finemente curato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera da letto corridoio soppalcato e bagno, completano la proprietà un giardino di 100 mq con patio e una soffitta.

€ 162.000 45,00 mq €/mq 3.600

2) Bilocale via Alessandro Vivenza 41, Monte Migliore, Roma

Appartamento situato nella rinomata zona di Monte Migliore, una delle aree più ricercate di Roma.

Caratteristiche Principali:

- Superficie: 50 mq, ottimamente distribuiti per garantire il massimo comfort.
- Anno di Costruzione: 2007 - Progettato secondo standard moderni e attuali, l'immobile si presenta in perfette condizioni, pronto per essere abitato sin da subito.

Composizione:

- Soggiorno luminoso con angolo cottura
  - 1 Camera da letto accogliente
  - 1 Bagno con vasca
  - Giardino mattonato di circa 50 mq.
- Completa la proprietà una cantina di pertinenza e un posto auto.

€ 128.000 50,00 mq €/mq 2.560

3) Bilocale via Alessandro Vivenza, Monte Migliore, Roma

Questa proprietà si trova al piano terra di un edificio in cortina del 2008 ed è arricchita da un giardino privato, un box auto ed una soffitta.

All'ingresso dell'appartamento, si viene accolti da una luminosa zona living che include un soggiorno con angolo cottura, progettato per massimizzare la luce naturale, offrendo un accesso diretto al giardino privato di 30 mq.

L'immobile dispone di una camera da letto matrimoniale, di un bagno ben rifinito con una vasca idromassaggio.

€ 110.000 42,00 mq €/mq 2.619

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.926,00 arr.to.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.675,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.300,00 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di

costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi e gli svantaggi di cui l'immobile gode: viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 72 mq.
- Valore di stima = 2.300,00 €/mq
- k = 1

$$(2.300,00 \times 72 \times 1) = 165.600,00 \text{ €}.$$

A tale importo si applica un deprezzamento, omnicomprensivo di vizi occulti e criticità, del 40% (vedi paragrafo "Regolarità edilizia"). Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 3 - oggetto della presente perizia è pari ad € 99.360,00 arr.to.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 8, piano T	72,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 99.360,00

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 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Alessandroni Riccardo

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 3, piano T  
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala ad "L" che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro, ma da vano "cantina", anche se adibito a camera, vedi oltre. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - disimpegno - bagno - vano denominato cantina ma attualmente adibito a camera, posto a livello leggermente inferiore, giardino/corte sul davanti e piccolo giardino/corte sul retro (collegato col vano denominato "cantina") - giardini (antistante e retrostante) - Attenzione: allo stato attuale (data del sopralluogo) il soggiorno è collegato a sua volta, tramite piccolo disimpegno, con una porzione di altra u.i. (così catastalmente) che comprende una stanza finestrata e un ripostiglio, non oggetto di pignoramento e della presente perizia. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del sistema insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", DENOMINAZIONE: ZO 81 Selvotta. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di

strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134, co. 1 lett. a) - b) - c) D.lvo 42/04, - tavola C24, foglio 387 - "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - tavola C24, foglio 387 - "Tessuto urbano" - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione" - art.23, co. 1 L.R. 24/98; Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Stante, come sopra riportato, che rientra in "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", resta salva la necessità di ottenimento di nulla osta paesaggistico per eventuali opere o modifiche esterne, secondo i normali iter normativi in vigore.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 9, piano 1-2  
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale salendo una rampa di scale che

conduce direttamente al portico/balcone coperto esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, solo su detto portico. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - bagno - soppalco in legno collegato tramite scala interna (anch'essa in legno) alla soffitta di pertinenza che, alla data del sopralluogo, veniva utilizzata come camera da letto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del sistema insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", DENOMINAZIONE: ZO 81 Selvotta. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano

comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134, co. 1 lett. a) - b) - c) D.lvo 42/04, - tavola C24, foglio 387 - "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - tavola C24, foglio 387 - "Tessuto urbano" - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione" - art.23, co. 1 L.R. 24/98; Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Stante, come sopra riportato, che rientra in "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", resta salva la necessità di ottenimento di nulla osta paesaggistico per eventuali opere o modifiche esterne, secondo i normali iter normativi in vigore.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 8, piano T  
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterza. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia su detto giardino e su quello retrostante. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - disimpegno - bagno - camera - giardini (antistante e retrostante) Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 569, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del sistema insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", DENOMINAZIONE: ZO 81 Selvotta. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla

disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134, co. 1 lett. a) - b) - c) D.lvo 42/04, - tavola C24, foglio 387 - "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - tavola C24, foglio 387 - "Tessuto urbano" - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione" - art.23, co. 1 L.R. 24/98; Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Stante, come sopra riportato, che rientra in "lett. C e D beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", resta salva la necessità di ottenimento di nulla osta paesaggistico per eventuali opere o modifiche esterne, secondo i normali iter normativi in vigore.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1167/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in condizioni di conservazione molto buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti. All'interno presenta portoncino blindato, infissi di tipo legno alluminio doppio vetro, un condizionatore in soggiorno ed uno nella camera (cantina) e una caldaia nel giardino-terrazzo restostante per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Pavimenti in ceramica in tutta la casa e rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. Pareti ad intonaco, con espedienti pittorici. Esternamente i due giardini/terrazzi si presentano in buone condizioni, con pavimenti per esterni e finiture in intonaco e travertino. Stante la dimensione delle finestre rispetto agli ambienti e la collocazione al piano seminterrato, l'illuminazione naturale degli ambienti non è generosa. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala ad "L" che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro, ma da vano "cantina", anche se adibito a camera, vedi oltre. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - disimpegno - bagno - vano denominato cantina ma attualmente adibito a camera, posto a livello leggermente inferiore, giardino/corte sul davanti e piccolo giardino/corte sul retro (collegato col vano denominato "cantina") - giardini (antistante e retrostante) - Attenzione: allo stato attuale (data del sopralluogo) il soggiorno è collegato a sua volta, tramite piccolo disimpegno, con una porzione di altra u.i. (così catastalmente) che comprende una stanza finestrata e un ripostiglio, non oggetto di pignoramento e della presente perizia. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 9, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	42,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in condizioni di conservazione molto buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti. All'interno presenta portoncino blindato, infissi di in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio, un condizionatore in soggiorno ed uno nella camera (soffitta) e una caldaia sul portico antistante per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è inoltre presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Pavimenti in parquet in tutta la casa e rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. Pareti ad intonaco tinte di bianco. Esternamente il portico/terrazza si presenta in buone condizioni, con pavimenti per esterni e finiture in intonaco. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale salendo una rampa di scale che conduce direttamente al portico/balcone coperto esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, solo su detto portico. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - bagno - soppalco in legno collegato tramite scala interna (anch'essa in legno) alla soffitta di pertinenza che, alla data del sopralluogo, veniva utilizzata come camera da letto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Capodrise 1, interno 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 140, Sub. 569, Categoria A2	<b>Superficie</b>	72,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in condizioni di conservazione buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti. All'interno presenta portoncino blindato, infissi di tipo alluminio doppio vetro e persiane in alluminio e una caldaia nel giardino per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Pavimenti in ceramica in tutta la casa e rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. Pareti ad intonaco, con alcuni espedienti pittorici. Esternamente i due giardini (terrazzo/giardino sul davanti e vero e proprio giardino sul retro), si presentano in buone condizioni, con alcuni pavimenti per esterni e finiture in intonaco e travertino sul fronte e verde e un albero di alto fusto sul retro. Stante la dimensione delle finestre rispetto agli ambienti e la collocazione al piano seminterrato, l'illuminazione naturale degli ambienti non è generosa. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IX, più precisamente in località Monte Migliore - la Selvotta, in via Capodrise 1, a poca distanza dalla via Laurentina, 11 km dopo il G.R.A. direzione Pomezia. L'edilizia della zona, a bassa densità abitativa, è prevalentemente costituita da edifici con consistenza da 1 a 3 piani fuoriterra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Capodrise 1, proprio all'innesto con via Moschiano, e si compone di un fabbricato ad "L" che ospita diverse unità immobiliari, parte con accesso dal piano rialzato e parte al piano seminterrato, che si affaccia su un ampio sbancamento di terreno. I collegamenti verticali sono costituiti da corpi scala in metallo e/o muratura e non sono		

presenti ascensori a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede da corte condominiale scendendo una scala che conduce direttamente al giardino/corte esclusivo da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia su detto giardino e su quello retrostante. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - disimpegno - bagno - camera - giardini (antistante e retrostante) Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 - vedi allegati.

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

