

# TRIBUNALE DI ROMA

ASTE GIUDIZIARIE®  
SEZIONE IV EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amanzo Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 1185/2021 del R.G.E.

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**  
CODICE FISCALE: 00399750587



contro



Codice fiscale:

Codice fiscale:



1 di 18



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Precisazioni.....	3
Consistenza.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Dati Catastali.....	5
Cronistoria dati catastali.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Parti comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Ripristini e relativi costi.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima.....	15



## INCARICO

Con atto in data 2/04/2024 il sottoscritto Ing. D'Amanzo Paolo, con studio in Via Fiume Giallo 9 - 00144 - Roma (RM), email paolodamanzo@gmail.com, PEC [p.damanzo@pec.ording.roma.it](mailto:p.damanzo@pec.ording.roma.it), Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente compendio immobiliare:

- Porzione di un villino quadrifamiliare denominato "Abitazione B" sito in Roma Via Del Rosmarino n. 52 censito al catasto fabbricati al Foglio 1110 p.la 2292 sub 2 -3
- Sottostante locale garage con accesso al civico 58 di Via del Rosmarino censito al catasto fabbricati al Foglio 1110 p.la 2292 sub 4

## DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima risultano costituiti da una porzione di fabbricato quadrifamiliare ubicato nel territorio del Municipio X ( ex XIII ) in località " Acilia " . Alle unità in questione si accede da Via del Rosmarino rispettivamente per l'abitazione attraverso una corte interna al civ. 52-54, mentre per il garage si accede attraverso una rampa carrabile con ingresso al civico 58 della suddetta via.



Foto 1:  
vista  
aerea  
ubicazione  
e unità  
immobiliare

## PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto della procedura si compone di una porzione di un villino quadrifamiliare sviluppatosi su piano rialzato e primo con annessa corte esclusiva e di un locale garage sito al piano



seminterrato con accesso attraverso una rampa comune con l'unità confinante. Durante il sopralluogo effettuato è stata rilevata una sostanziale difformità con il progetto concessionato e il conseguente accatastamento. Le difformità rilevate risultano in parte sanabili e in parte dovranno essere ripristinate. Esse saranno approfondite nel paragrafo riguardante la "REGOLARITA' EDILIZIA".

## CONSISTENZA

La Proprietà si compone di un piano terreno, un piano seminterrato ed un piano mansardato all'interno dei quali, nel suo assetto originario, erano allocati ambienti aventi destinazione d'uso residenziale e non residenziale; tali ambienti erano disposti secondo quanto indicato nella seguente tabella delle superfici utili calpestabili dello stato concessionato di legittimità, che assomma una superficie utile residenziale totale, pari a circa mq. 44,70 nel piano terra ed una superficie utile non residenziale, pari a circa mq. 68,10 negli altri due piani.

Piano	Ambiente	superficie	Altezza
<b>Sup. Residenziale</b>			
Piano Rialzato	Soggiorno/Pranzo/Camera/cucina	44,70 mq.	2,7 ml.
<b>Tot. Sup. Resid.</b>	.....	<b>44,70 mq.</b>	
<b>Sup. non Residenziale</b>	.....		
Piano Seminterrato	Autorimessa	44,70 mq.	2,40 ml.
Piano Primo	Lavatoio	23,40 mq.	2,40 ml.
<b>Tot. Sup. non Resid.</b>	.....	<b>68,10 mq.</b>	
<b>Totale Superfici Utili</b>	<b>Residenziali (PR)</b>	<b>44,70 mq.</b>	
<b>Totale Superfici Utili</b>	<b>Non Residenziali (PT, S1, 1)</b>	<b>68,10 mq.</b>	

La Tabella sopra riportata, consente la determinazione della conseguente Tabella della consistenza, che è stata dunque determinata mediante la misurazione degli ambienti componenti la proprietà immobiliare autorizzata e concessionata, suddivisi secondo le diverse, originarie destinazioni d'uso; alle misure rilevate, è stato successivamente assegnato un distinto coefficiente di uniformità, al fine di poter ottenere il totale della Superficie Convenzionale Complessiva = 92,40 mq.

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
<b>Residenziali</b>						
Abit. P. T	44,70 mq.	49,17 mq.	1,00	49,17 mq.	2,70 m.	rialzato
<b>Non Residenziali</b>						
Garage. P. T	44,70 mq.	49,17 mq.	0,60	29,50 mq.	2,40 m.	seminterrato
Lavat. P. S1	23,40 mq.	25,74 mq.	0,30	7,72 mq.	2,40 m.	primo
Terrazzo	18,17 mq.	20,00 mq.	0,30	6,00 mq.		primo
				<b>Superficie convenzionale</b>		
				<b>92,40 mq.</b>		
				<b>Incidenza condominiale</b>	<b>0,00 %</b>	
				<b>Superficie convenzionale complessiva</b>	<b>92,40 mq.</b>	

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

porzione di un fabbricato quadrifamiliare denominato "Abitazione B" sito in Roma Via del Rosmarino ingresso civ 52 - 54 e 58 consistente in:

- Appartamento piano rialzato e primo composto da 3,5 vani catastali con annessa corte esclusiva e ingresso ai civ 52 -54
- Locale garage sito al piano seminterrato con ingresso comune al garage sub 13 posto al civico 58.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà di:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* quota 1/2 di nuda proprietà
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* quota 1/2 di proprietà
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* quota 1/1 usufrutto

## CONFINI

Il fabbricato è costituito da 4 porzioni di quadrifamiliari aventi ciascuna unità ingressi separati e unico ingresso ai locali garage posto al civico 58 della Via del Rosmarino.

La proprietà immobiliare oggetto della procedura confina a Nord-Est con altra unità facente parte dello stesso fabbricato denominata "abitazione A", a Sud-Est con la Via Giampietro Ferrari, a Sud- Ovest con la Via del Rosmarino, a Nord- Ovest con la rampa comune d'ingresso ai locali garage delle unità interne al fabbricato.

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati										
Dati Identificativi				Dati di Classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Urbana	1110	2292	2 3	6	A/7	5	3,5 Vani	70 mq	€ 614,58	T - 1
Catasto Fabbricati ( locale garage )										
Dati Identificativi				Dati di Classamento						



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Urbana	1110	2292	4	6	C/6	12	44 mq	50 mq	€ 177,25	S1

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1/6/1977 al 21/3/1991	***** *****	Catasto Terreni Foglio 1121 particelle 123-122-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319
Dal 21/3/1991 al 12/3/2004	***** e *****e successivamente *****srI	Catasto Terreni Foglio 1121 particelle 123-122-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319
Dal 12/03/2004 al 24/09/2004	*****con sede in ***** CF.***** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 1121, Particella 1478, Subalterno 9 e 30, Z.c. 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3, Superficie catastale 72 mq, Rendita € 418,33 Piani T, 1, S1
Dal 24/09/2004 ad oggi	***** Proprietà 1/2  ***** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Foglio 1121, Particella 1478, Subalterno 9 e 30, Z.c. 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3, Superficie catastale 72 mq, Rendita € 418,33 Piani T, 1, S1

## PATTI

Non risulta alcun contratto di locazione dell'immobile

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si trovava in uno stato conservativo buono. Se ne riproducono alcune fotografie dello stato dei luoghi con tutte le difformità rilevate:

### Esterni



Ingresso all'abitazione dalla corte esclusiva al civ 52-54



Ingresso rampa comune locale garage civ 58

**Piano rialzato**



Ingresso – Salone – angolo cottura



Salone – pranzo

Camera letto



bagno





Scala accesso al piano primo –



All'interno del locale tecnico è stata realizzata una camera da letto e un bagno in difformità con quanto riprodotto sia nell'elaborato grafico di progetto per il quale è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 613 del 16/7/2008 che nella planimetria catastale attualmente depositata.



Bagno realizzato all'interno del locale tecnico



Terrazzo esterno





Altra vista del locale

Locale garage attualmente utilizzato come deposito

Realizzazione di un bagno all'interno del locale con apertura di una finestra di affaccio all'interno della rampa di accesso



Realizzazione di un vano interno al locale garage

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le parti strutturali dell'unità immobiliare risultano costruite in cemento armato. Gli involucri esterni sono in muratura in blocchi di laterizio. Gli interni risultano in uno stato conservativo discreto. La copertura risulta inclinata rivestita di tegole, le pareti esterne sono intonacate di colore giallo ocre con inserti in pietra a vista, le scale esterne sono realizzate in cemento armato rivestite in mattoni con ringhiere in ferro lavorato e verniciato, la pavimentazione del patio esterno è in gres porcellanato, la corte esterna non è rivestita. I pavimenti e rivestimenti interni sono in gres porcellanato. La scala interna



è in legno. Gli infissi esterni sono in pvc e le cornici in pietra "faccia a vista". Tutti gli infissi sono dotati di grata in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato

**PARTI COMUNI**

Unica parte comune alle 4 unità risulta la rampa e il piazzale di accesso ai rispettivi locali garage.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Per l'immobile non si segnalano particolari servitù.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo effettuato l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI**

In merito alla storia del dominio di seguito si riporta quanto descritto nella Relazione Notarile depositata in atti:

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Fino al 24/7/1964	*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rotolo Gaetano	24/05/1956	38426	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 3	22/06/1956	36931	25289
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Successione legale			
Dal 24/7/1964	***** ***** ***** ***** ***** *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	06/05/2002	47700	31225
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Periodo	Proprietà	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
Dal 29/5/2000	***** ***** ***** ***** ***** ***** *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salaris Paolo	29/5/2000	3304	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	21/6/2000	49643	32509
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Successione non trascritta e accettazione tacita di eredità			
Dal 20/07/2009	***** ***** ***** ***** ***** ***** *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salaris Paolo	20/07/2009	22023	16754
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	28/07/2009	99276	52845
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Successione non trascritta e accettazione tacita di eredità			
6/11/2007	***** ***** ***** ***** ***** ***** *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salaris Paolo	20/07/2009	22023	16754
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	28/7/2009	99277	52846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Al 7/4/2008	***** srl	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salaris Paolo	7/4/2008	20050	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria di Roma 1	14/4/2008	45764	24457
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atto di compravendita</b>			
Al 18/12/2009	*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salaris Paolo	18/12/2009	22597	17182
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	23/12/2009	170372	93862
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
Al 7/11/2012	***** ***** *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salaris Paolo	7/11/2012	26376	20004
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	21/11/2012	114252	83034
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo depositata in atti risulta quanto segue:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta presso la Conservatoria di Roma 1 il 23/12/2009  
Reg. gen. 170373 - Reg. part. 48197

Atto notarile pubblico Notaio Salaris Paolo del 18/12/2009 rep 22598/17183  
A favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE SPA

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta presso la Conservatoria di Roma 1 il 17/09/2008  
Reg. gen. 121485 - Reg. part. 22567  
Atto notarile pubblico Notaio Salaris Paolo del 15/09/2008 rep 20738/15778  
A favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA
- **Atto d'obbligo edilizio**  
trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 23/04/2008  
Reg. gen. 51817- Reg. part. 28162  
Atto notarile pubblico Notaio Salaris Paolo del 21/04/2008 rep 22598/15256  
A favore di Comune di Roma

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 26/10/2021  
Reg. gen. 136478 - Reg. part. 94603  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro spa  
Contro: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma e precisamente il nuovo P.R.G. adottato con Delibera CC n. 18 del 2008, individua per l'area dove sorge l'immobile, il seguente sistema insediativo: "Città Consolidata" - Tessuto T3 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia di edilizia libera. In relazione alle tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), l'area ricade in:  
TAV. A - Paesaggio degli insediamenti urbani  
TAV. B - Aree urbanizzate del PTPR;  
Nella Carta della Qualità il bene non è segnalato.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### REGOLARITA' EDILIZIA:

L'Immobile oggetto della presente perizia di stima, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 613 del 16/07/2008; titolo edilizio, visionato dallo Scrivente, che riguarda la demolizione di una "casetta tipo Pater" e ricostruzione di un villino quadrifamiliare. Di detta costruzione è stata data comunicazione tramite D.I.A. protocollo n. 62463 in data 9/7/2009.

Della suddetta documentazione il sottoscritto ha fatto richiesta presso il Municipio XIII (attuale X) il quale ha inviato la documentazione in possesso, che non è risultata completa.

Per quanto riguarda la corrispondenza con la planimetria catastale depositata, il progetto di concessione e lo stato dei luoghi si riscontrano alcune difformità.

Il progetto originario prevedeva l'alloggiamento di una scala interna a chiocciola per accedere sia al volume tecnico del piano primo che al locale autorimessa al piano seminterrato. Presa visione dello stato dei luoghi il foro nel solaio tra piano rialzato ( in planimetria piano terra ) e piano seminterrato per l'alloggiamento della scala a chiocciola risulta chiuso, in tal caso l'accesso pedonale tra i due piani avviene solamente attraverso la scala esterna laterale. L'accesso tra il piano rialzato e il piano primo avviene tramite una scala normale, essendo modificata la geometria del foro sul solaio di interpiano.

**Al piano primo** avente un'altezza pari a 2,40 mt è mutata la disposizione planimetrica interna mediante la realizzazione di un vano bagno; in questo caso alla diversa disposizione planimetrica corrisponde anche un cambio di destinazione d'uso da quella non residenziale del vecchio ambiente ( lavatoio/essiccatoio) a quella residenziale dei nuovi ambienti ricavati

**Al Piano Seminterrato ( garage )** è mutata la disposizione planimetrica interna mediante la modifica di alcune pareti di tramezzatura e di tamponatura dell'unità immobiliare e sono attualmente presenti nel piano due camere e un bagno in fase di allestimento, in corrispondenza del quale è stata aperta una finestra con affaccio dentro il piazzale interno di accesso ai locali garage del villino. ( il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente - Allegato n. 3 )

Lo studio delle difformità, riscontrate nell'immobile periziato, tra il progetto approvato ed il conseguente accatastamento (che tra loro non corrispondono), con lo stato di fatto attuale (esterno ed interno) emerso nel corso del sopralluogo effettuato, che risultano sostanzialmente difformi dal progetto in tutte le quattro unità abitative facenti parte della quadrifamiliare ( progettata e costruita unitariamente ) **non** dimostra che molto probabilmente il bene periziato è stato edificato dall'inizio nel suo stato attuale, salvo alcune modifiche eseguite successivamente riguardanti la distribuzione interna al locale garage e realizzazione di un bagno oltre alla realizzazione del bagno al piano primo. Per tale motivo il sottoscritto in mancanza dell'elaborato grafico allegato alla domanda D.I.A. protocollo n. 62463 in data 9/7/2009 attesta che la sola planimetria catastale depositata per la chiusura della suddetta D.i.A. non accerta lo stato legittimo e pertanto ai fini dei calcoli dei costi di costruzione con le relative sanzioni fa riferimento al progetto di Permesso di Costruire n. 613 del 16/07/2008.

Si allega pertanto la seguente documentazione:

- permesso di costruire n. 613 del 16/7/2008
- elaborato grafico del progetto di permesso di costruire n. 613 del 16/7/09
- protocollo D.I.A. n. CO/2009/62463 del 9/7/2009
- comunicazione di inizio lavori del 13/2/2009 prot. 6271
- comunicazione fine lavori prot. 63586 del 14/7/2009
- comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico de Municipio XIII all'U.O. XIII Gruppo Municipale Ufficio di P.G. Edilizia in merito alla verifica della conformità urbanistica prot. 63586/09

## RIPRISTINI E RELATIVI COSTI

Partendo dalla legittimità del fabbricato e dando per assentito il solo progetto di permesso di costruire ed il conseguente accatastamento, sarà necessario procedere all'accertamento di conformità dell'esistente, legittimando le difformità riscontrate. Considerato dunque che le opere da rendere conformi riguardano sia gli interventi interni, che quelli esterni sanabili, sarà necessario procedere nella seguente maniera:

**RIPRISTINI INTERNI:** Le opere da ripristinare sono le seguenti:

### **Al piano seminterrato:**

- ripristino dello stato d'uso originale mediante demolizione del vano bagno e rimozione degli apparecchi idrico-sanitari
- chiusura della finestra di affaccio dentro il piazzale interno di accesso ai locali garage del villino.

- chiusura dell'asola di apertura del solaio per l'alloggiamento della scala a chiocciola e ripristino del vano anteposto al locale garage

#### Al piano primo:

- ripristino destinazione d'uso originarie mediante demolizione del vano bagno e rimozione degli apparecchi idrico-sanitari.
- ripristino asola nel solaio di calpestio per alloggiamento vano scala a chiocciola, chiusura della parte realizzata in difformità.

Per tali interventi si dovrà procedere presentando una SCIA per ripristini stato legittimo.

Il costo dei ripristini è dettagliato nel Computo Metrico che si allega alla presente redatto sulla base del Preziario della Regione Lazio 2023 (Proroga fino al 31 dicembre 2024 della validità della "Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione del 14/04/2023, n. 101). Ai fini del calcolo delle rispettive sanzioni nel Computo Metrico sono state distinte le opere in estere e interne. Il totale delle opere ammonta a € 3.568,78 ( dicono euro tremilacinquecentosessantotto/78 ) al quale va aggiunta l'IVA pari al 10% per un totale di € 3.925,66

#### CALCOLO CONTRIBUTO

**Costo costruzione =  $\frac{(CME) \times (R1+R2+R3)}{100}$**

**"Tabella B" del DCC n. 19/2005**

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (PARI CC* (R1=2,5)+(R2=2)+(R3=1,75)/100) -	€ 231,97
CALCOLO OBLAZIONE DOPPIO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE L.R. N.1/2020 MODIFICA L.R. 15/2008 ART 18 (Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità)	€ 463,94
SANATORIA OPERE INTERNE	€ 1.000,00
<b>TOTALE OBLAZIONI (SANZIONI) SANATORIA</b>	<b>€ 1.695,91</b>

Agli oneri sopra indicati dovrà essere inoltre aggiunto il compenso del Tecnico incaricato che viene stimato per € 2.500,00 compresi gli oneri di legge.

Riassumendo il totale dei costi dei ripristini è pari a € arrotondato per difetto a **€ 8.721,57 ( dicono euro ottomilasettecentoventuno/57 )**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

#### **PREMESSA**

Per esperire l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire delle indagini che possono essere illustrate sinteticamente nei seguenti punti: rilevamento delle dimensioni dei beni, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le

condizioni di mercato, ricerche presso gli uffici competenti ( Comune, Catasto, Agenzia del territorio, ecc.) ed infine altra utile informazione per l'ottenimento del valore di mercato più prossimo all' unità immobiliare in oggetto. Il procedimento di stima adottato è quello SINTETICO – COMPARATIVO, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare.

### **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il valore in questo metodo di stima scaturisce da ricerche di mercato e da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene confrontate a quelli "comparati" facendo riferimento al valore unitario a mq di superficie lorda dei beni.

La stima si configura come un procedimento sintetico che perviene al valore richiesto attraverso la parziale ricostruzione del valore medesimo, avvicinandosi pertanto ai procedimenti analitici. Potendo ad ognuna delle caratteristiche attribuire una specifica e determinate incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze fornite dal mercato. Le caratteristiche di cui si è tenuto conto in questo procedimento sono le seguenti:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche ( K1 ):** attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali ( es: facile accessibilità al centro o al posto di lavoro ) ed ambientali ( es: salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nelle rete viaria, ecc). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35% al 15%.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche ( K2):** sono la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicenza e la luminosità, caratteri pedologici, giacitura, disponibilità irrigue, ecc, che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente; anche in questo caso le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 10% al 25%.
- **Caratteristiche tecnologiche ( K3):** rappresentano il costo necessario ( aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore) per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 5% al 20%.
- **Caratteristiche produttive ( K4):** sono il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria per i quali le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 10% al 20%.

Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benchè sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi. Le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio del Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma nonché di Pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi del mercato dell' Agenzia del territorio nonché quelle redatte dalle più accreditate agenzie immobiliari e con la diretta conoscenza della zona urbana. Bisogna tuttavia precisare che i data base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari fanno riferimento a beni ordinari e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta in normali condizioni di mercato.

Il sottoscritto, con l'accurato controllo delle superfici e/o volume commerciali inserendo i coefficienti di funzionalità ha identificato lo stato reale dell'immobile considerando le reali condizioni manutentive e di finitura. La ricerca si è concretizzata nella definizione di una piccola banca dati limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane. Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dei singoli immobili nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i criteri di aggiornamento e di adeguamento di tale valore ordinario al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo. E' stata appositamente realizzata una scala di coefficienti determinati sulla base delle caratteristiche ( intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive ) possedute dall'immobile in parola.

Applicando il procedimento sintetico per valori tipici viene assegnata, per ogni caratteristica suesposta, un coefficiente correttivo **Ki** che tenga conto in più o meno dello scarto massimo o minimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche stesse, ne risulta il seguente valore unitario

$$Vm = Vma \times \sum_i Ki$$

Si attribuiscono i seguenti valori:

K1= 0,30 per considerare le discrete caratteristiche e peculiarità dell'area urbana nonché del contesto e dell'accessibilità urbana e di collegamento con le arterie viabili principali;

K2 = 0,20 per considerare il fatto che l'immobile alla data del sopralluogo non era libero

K3= 0,30 l'immobile si trova in buono stato

K4 = 0,20 l'immobile presenta uno stato conservativo per interni e finiture buono, quindi adatto a produrre reddito.

#### **Valori di mercato desunti dalle indagini:**

Valori OMI - Agenzia del Territorio di Roma - Codice zona E31 - suburbana Acilia Nord - 1^ semestre 2024: Ville e Villini con destinazione residenziale: medio €/mq 2200

Borsino immobiliare di Roma : fascia media €/mq 2100

Dall'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari analizzando le attuali offerte correlabili come tipologia e caratteristiche presenti in una fascia territoriale intorno all'indirizzo in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, risulta un'aspettativa di vendita da parte dei proprietari, quindi suscettibile di ulteriore riduzione, pari a 2400 €/mq.

Eseguito la media dei valori suindicati arrotondata per eccesso si ha il prezzo unitario base pari a : €/mq 2200

Moltiplicando il prezzo unitario base per i coefficienti correttivi si ha: €/mq 2200 x 1 = €/mq 2200 valore arrotondato per eccesso.

Riassumendo VALORE DI STIMA arrotondato per eccesso quota 1/1 del bene: **€ 204.000 ( euro centoottantaquattromilaottocento/00)**

A tale valore vanno detratti i costi per il ripristino delle difformità e quelli necessari a sanare le modifiche effettuate pari a € 8.721,57

Pertanto il valore di stima finale dell'unità pignorata arrotondato per eccesso ammonta a **€ 196.000,00 ( euro centonovantaseimila/00 )**

In conclusione il sottoscritto CTU dichiara di avere assolto parzialmente il proprio incarico, che dovrà essere integrato non appena si potrà prendere visione di tutta la documentazione urbanistica richiesta agli organi amministrativi competenti e dell'atto di cessione del diritto di superficie, ad oggi non pervenuta.

Roma, li 12/12/2024

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

Ing. D'Amanzo Paolo

Si allega la seguente documentazione:

- Allegato 1: Visure storiche immobili
- Allegato 2: Planimetrie catastali
- Allegato 3 : Planimetrie stato dei luoghi e trasformazioni riscontrate
- Allegato 4: Computo metrico ripristini

**Allegato 5: Documenti della D.I.A. prot. CO/2009/62463 del 9/7/2009 Presente presso gli archivi tecnici del Municipio XIII ( ex X )**

- permesso di costruire n. 613 del 16/7/2008
- elaborato grafico del progetto di permesso di costruire n. 613 del 16/7/09
- protocollo D.I.A. n. CO/2009/62463 del 9/7/2009
- comunicazione di inizio lavori del 13/2/2009 prot. 6271

- comunicazione fine lavori prot. 63586 del 14/7/2009
- comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico de Municipio XIII all'U.O. XIII Gruppo Municipale Ufficio di P.G. Edilizia in merito alla verifica della conformità urbanistica prot. 63586/09

