Gianfranco D'Arrigo
ARCHITETTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MEROLA S.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 122/2022 (+ 316/2024 + 1208/2024)

Promossa da

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis*****

Perizia Tecnica
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Architetto Gianfranco D'Arrigo - Via dei Castani, 46 - 00172 Roma - Cell.: 340 9835438 - Tel.: 06 2309348 - Fax.: 06 2301762 - Email: gianfranco.darrigo@gmail.com - PEC: g.darrigo@pec.archrm.it - P.I.: 03220910834

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 2

Premessa 2

Descrizione 2

Titolarità 7

Confini 8

Consistenza 9

Cronistoria dati catastali 12

Dati catastali 16

Precisazioni 21

Parti comuni - Servitù - Patti 21

Vincoli ed oneri condominiali 23

Caratteristiche costruttive prevalenti 24

Stato di occupazione 27

Provenienze ventennali 28

Formalita pregiudizievoli 30

Normativa urbanistica 32

Regolarita edilizia 36

Stima / Formazione lotti 41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 12/11/2022, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Marco Mancinetti, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 122/2022 e in data 25/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1:** Unità immobiliare ad uso residenziale (A/4), ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra;
- **Bene N° 2:** Stalla ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra (bene immobile catastalmente in corso di costruzione – F/3);
- **Bene N° 3:** Tettoia ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra (bene immobile catastalmente in corso di costruzione – F/3);
- **Bene N° 4:** Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) identificato al C.T. con Foglio 1107, part. 2082.
- **Bene N° 5:** Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) identificato al C.T. con Foglio 1107, part. 2084.

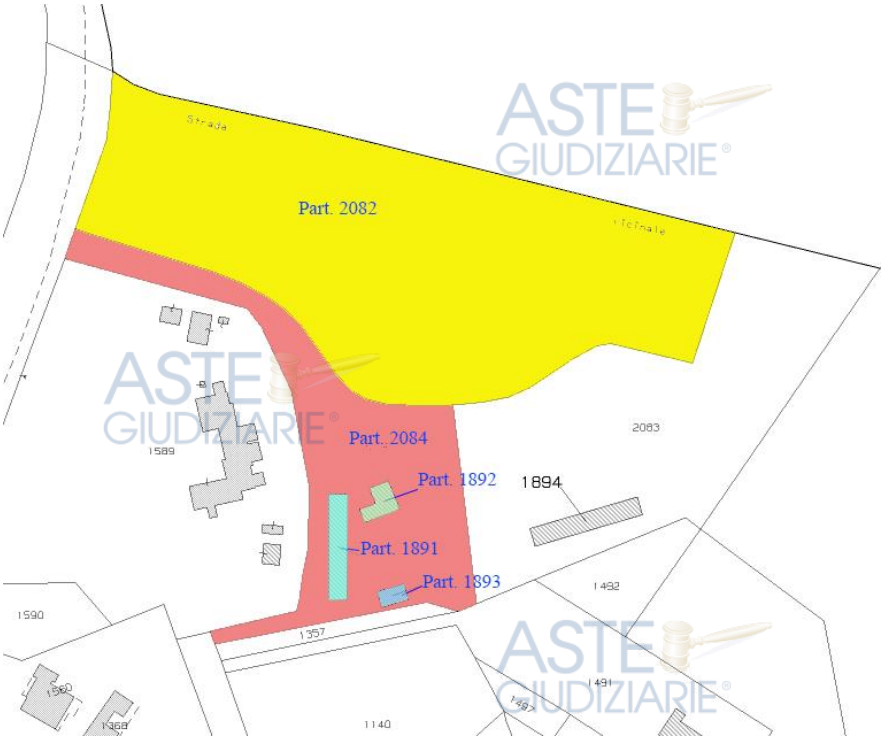
DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento sono i beni immobili siti in Roma, via Alberto da Sarteano, n. 124/B, identificati catastalmente con:

1. Catasto Fabbricati Foglio 1107, Particella 1892, Sub. 501: unità immobiliare ad uso abitativo - A/4, piano terra;
2. Catasto Fabbricati Foglio 1107, Particella 1891, Sub. 501: bene "in corso di costruzione" – F/3 (Stalla);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Catasto Fabbricati Foglio 1107, Particella 1893, Sub. 1: bene "in corso di costruzione" – F/3 (Tettoia);
4. Catasto Terreni: Foglio 1107, Particella 2082 – terreno con categoria seminativo irriguo, caratterizzato da una superficie di 10.020 mq;
5. Catasto Terreni: Foglio 1107, Particella 2084 – terreno identificato catastalmente come una particella con "qualità" "Ente urbano", caratterizzato da una superficie di 4.458 mq.



Il compendio pignorato è quindi costituito da due lotti di terreno e da una serie di manufatti quali un'unità immobiliare ad uso residenziale, un bene immobile adibito a stalla ed una tettoia.
I lotti di terreno oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Terreni con foglio 1107, part. 2082 (Bene n. 4) e con foglio 1107, part. 2084 (Bene n. 5) hanno avuto origine dai lotti di terreno oggetto dell'atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Francesco Gerbo, Repertorio 41448/3397 in data 4 marzo 2003 (Trascritto al Reg. Generale 19267, Reg. Particolare 12812 del 5/03/2003)", nel quale si afferma, nello specifico, che oggetto della compravendita era "*il diritto di piena proprietà relativo alle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, località via dei Monti San Paolo e precisamente:*
Lotto di terreno della superficie complessiva di ettari 1.99.50,…. Confinante con via dei Monti San Paolo, strada vicinale Monte Cugno, residua proprietà del venditore, salvo altri.
Detto terreno risulta censito al N.C.T. di detto Comune al Foglio 1107:

- *particella 34, qualità seminativo irriguo, classe 2, ha 1 are 92 ca 90, Reddito Dominicale euro 440,84, reddito agrario euro 144,46, giusto frazionamento n. 834781 in atti dal 28 luglio 1988;*
- *particella 1591 (già parte della particella 9), qualità seminativo, classe 3, are 06 ca 60, Reddito dominicale euro 5,97, reddito agrario 2,56.*

I dati catastali della particella 1591 meglio risultano dal frazionamento che, omessane la lattura per espressa e concorde dispensa fattane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

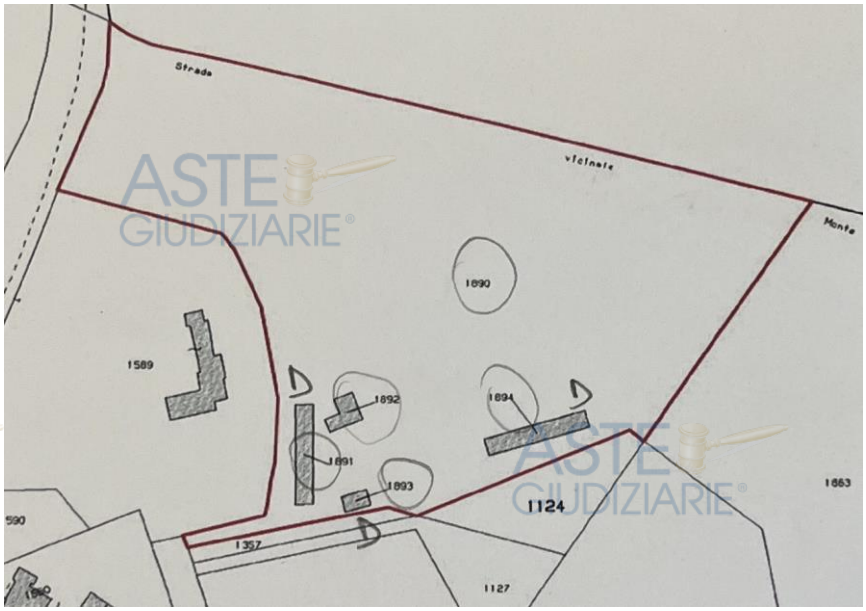
per farne parte integrante e sostanziale (frazionamento predisposto dal Geometra Enrico Barocas, presentato alla XIII Circoscrizione del Comune di Roma il 7 giugno 2002 ed approvato il 15 successivo al n. 4518 di protocollo)"…

Nel dettaglio, si precisa che dal lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 34 e dal lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1591 ha avuto origine il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1890.

Successivamente, da quest'ultimo lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1890, hanno avuto origine:

- Il lotto di terreno identificato con al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082
- il lotto di terreno identificato con al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084

entrambi oggetto di pignoramento.



Su quest'ultimo lotto di terreno (particella 2084) venivano edificati in assenza di idonea autorizzazione edilizia, quindi in modo abusivo, i beni immobili oggi oggetto di pignoramento identificati nella presente perizia tecnica come bene n. 1 (un'unità immobiliare ad uso abitativo), bene n. 2 (manufatto adibito a stalla) e bene n. 3 (tettoia).

I beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva presentano due diversi accessi non "diretti"; un primo accesso si ha da via Alberto da Sarteano.

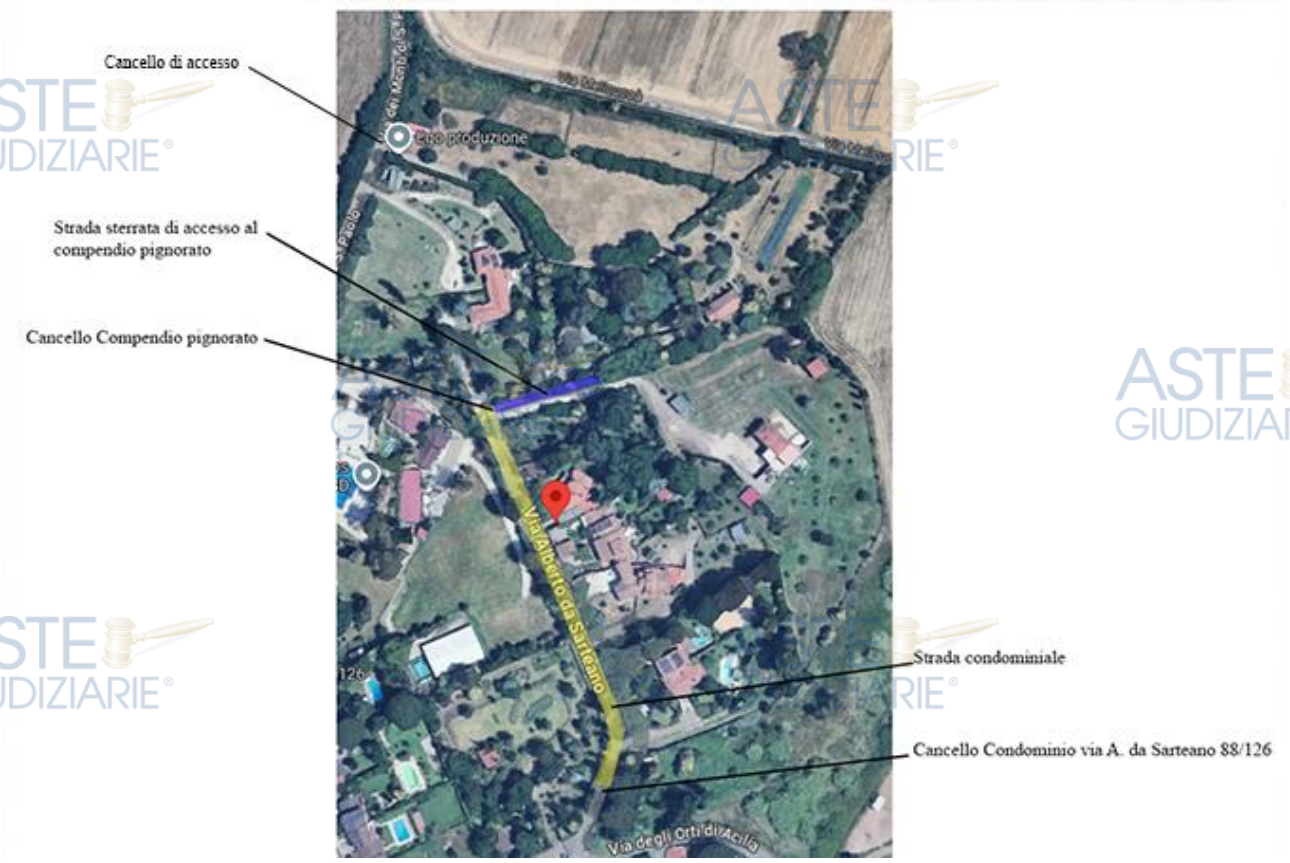
Innanzitutto si precisa che il compendio pignorato fa parte del "

" a cui si accede tramite un cancello carrabile e pedonale in metallo, elettrico, posto in detta via Alberto da Sarteano, identificato con una targa che indica "via A. da Sarteano da 88 a 126".

Attraverso tale cancello pedonale e carrabile si accede ad un'area esterna condominiale, costituita sostanzialmente da una strada asfaltata, fiancheggiata da aree a verde caratterizzate dalla presenza di alberi di diverse specie ed aiuole, lungo la quale si susseguono le varie unità immobiliari private che costituiscono il condominio. Percorsa quasi interamente tale strada si raggiunge il cancello carrabile di accesso al compendio pignorato, attualmente identificato con il numero civico 124/B. Come comunicato dal debitore esecutato nel corso del sopralluogo e come confermato dall'Amministratore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Condominio pro tempore, il numero civico 122, ovvero il numero civico che precedentemente identificava la proprietà in oggetto e con cui ancora oggi essa è identificata catastalmente, attualmente identifica un'altra unità immobiliare facente parte del medesimo condominio.
Il compendio pignorato si caratterizza dalla presenza di verde incolto e dalla presenza di diverse specie arboree.
Attraverso una strada sterrata privata si raggiungono i beni immobiliari oggetto di pignoramento.



Nello specifico, precorsa la suddetta strada sterrata si giunge ad una prima area esterna, ovvero un "piazzale" privo di pavimentazione, (ricadente nel lotto di terreno distinto catastalmente al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084), caratterizzato dalla presenza di ghiaia, terra, e verde incolto, su cui "affacciano" i due manufatti distinti nella presente perizia come bene n. 2 e bene n. 3, ovvero una stalla ed una tettoia.
Da tale piazzale parte un "vialetto" con una pavimentazione in "piastrelle da esterno" dissestata, attrraverso cui si raggiunge l'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata nella presente perizia come bene n. 1; ad essa si accede attraverso un portoncino in legno, non blindato.
Dalla porzione di terreno precedentemente descritta, ovvero il piazzale, parte un "percorso sterrato" che permette di raggiungere l'ulteriore lotto di terreno, oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che non si rileva alcuna delimitazione né tra i lotti di terreno oggetto della presente Procedura Esecutiva, né tra gli stessi ed il lotto di terreno adiacente, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, prt. 2083.
Pertanto, percorrendo la suddetta "strada" sterrata si può raggiungere anche l'ulteriore lotto di terreno, adiacente ai lotti di terreno pignorati, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2083, non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi. Questi ultimi per potervi accedere transitano attraverso il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084, oggetto di pignoramento (bene n. 5). Si evidenzia che non è stato rinvenuto alcun atto/documento in merito ad una eventuale "servitù di passaggio" posta sul lotto suddetto identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084 per raggiungere la porzione di terreno di proprietà di terzi (identificata al C.T. con Foglio 1107, Particella 2083) né tale aspetto è specificato nell'Atto di provenienza relativo al bene stesso.
Si rileva, tuttavia, che tale lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2083 (così come il lotto di terreno oggetto di pignoramento, identificato al C.T. con Fg. 1107, part. 2082) confina a nord con la via Melicuccà (strada vicinale Monte Cugno), ovvero una una strada per lo più sterrata, di cui una porzione appare oggi "chiusa" su due lati: ad ovest, ovvero in corrispondenza dell'incrocio con via dei Monti di San Paolo, l'accesso alla strada in oggetto è impedito dalla presenza di una sbarra, mentre ad est, in corrispondenza dell'incrocio con via del Casaletto di Giano la strada appare chiusa tramite un cancello in metallo.

Si rileva infine la presenza di un ulteriore accesso al compendio pignorato in corrispondenza della porzione più ad ovest del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, prt. 2084, tramite un cancello in metallo, elettrico, posto in via dei Monti di San Paolo al n. civico 150 (come indicato sul medesimo cancello).

I beni pignorati si trovano in una zona "suburbana" (Acilia Nord), situata a Sud-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente al Grande Raccordo Anulare; il compendio pignorato si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia di abitazioni di tipo civile; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.
L'area è ricompresa nella XXXII zona di Roma nell'Agro Romano, "Acilia Nord", nella zona urbanistica 13B "Acilia Nord" del Municipio X di Roma Capitale (ex Municipio Roma XIII), e confina con le Zone "Ponte Galeria, Mezzocammino, Acilia Sud, Casal Palocco".
I beni pignorati oggetto di pignoramento si trovano a ca. 1,4 Km da un'importante arteria viaria quale la "Via del Mare" (SP8) ed a ca. 550 m da Via dei Monti di San Paolo.
A circa 600 m dal compendio pignorato vi è la fermata del Bus "Case Basse/Orti di Acilia" (autobus 017), mentre a circa 700 m vi è la fermata del Bus "Padre Candido/Monti San Paolo" (autobus 08).
Il compendio pignorato si trova a ca. 1,5 Km dalla stazione ferroviaria "Acilia" della ferrovia Roma-Lido.
I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona a bassa densità abitativa e fanno parte di un complesso condominiale; esternamente ad esso, nelle vicinanze del cancello di accesso al condominio, si è riscontrata una discreta dotazione di parcheggi; in occasione dei sopralluoghi, lo scrivente Esperto non ha riscontrato difficoltà nel trovare parcheggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1:** Unità immobiliare ad uso residenziale (A/4), ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra;
- **Bene N° 2** Stalla ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra (bene immobile catastalmente in corso di costruzione – F/3);
- **Bene N° 3:** Tettoia ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra (bene immobile catastalmente in corso di costruzione – F/3);
- **Bene N° 4:** Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) identificato al C.T. con Foglio 1107, part. 2082.
- **Bene N° 5:** Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) identificato al C.T. con Foglio 1107, part. 2084.

TITOLARITÀ

I beni immobili oggetto di pignoramento siti in Roma, via A. da Sarteano n. 124/B, (catastalmente n. 122) sono identificati

- al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, Particella 1892, Sub. 501 (Bene n. 1)

- al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, Particella 1891, Sub. 501 (Bene n. 2)

- al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, Particella 1893, Sub. 1 (Bene n. 3)

- al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2082 (Bene n. 4)

- al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2084 (Bene n. 5)

e risultano di proprietà dei seguenti proprietari:

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

Il compendio in oggetto risulta pignorato per i seguenti diritti: quota pari a 1/1 di proprietà di

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è sito in Roma, via Andrea da Sarteano n. 124/B.

Bene n. 4

Il lotto di terreno, oggetto di pignoramento, identificato al catasto terreni con Foglio 1107, particella 2082 confina:

- a Nord con via Melicuccà (strada vicinale Monte Cugno),
- ad ovest con Via dei Monti San Paolo;
- a sud ovest con la porzione di terreno, oggetto di pignoramento, identificata al Catasto Terreni con il Foglio 1107, particella 2084, su cui sorgono gli ulteriori beni oggetto di pignoramento;
- a Est e sud Est con la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con il Foglio 1107, particella 2083, proprietà di terzi (oggetto dell'Atto di donazione precedentemente richiamato).

Bene n. 1, Bene n. 2, Bene n. 3, Bene n. 5

Il lotto di terreno, oggetto di pignoramento, identificato al catasto terreni con Foglio 1107, particella 2084 (bene n. 5), e gli ulteriori beni immobili oggetto di pignoramento che su di esso sorgono, quali l'unità immobiliare ad uso residenziale (bene n. 1), il bene immobile adibito a stalla (bene n.2) e la tettoia (bene n. 3), confinano:

- a Nord con la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con il Foglio 1107, particella 2082, oggetto di pignoramento;
- a ovest in parte (una esigua porzione di terreno) con Via dei Monti di San Paolo, in parte con la particella 1589, di proprietà di terzi.
- a sud essenzialmente con la particella 1357 ed una piccola porzione di terreno con l particella 1491, di proprietà di terzi
- ad Est con la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con il Foglio 1107, particella 2083 proprietà di terzi (oggetto dell'Atto di donazione precedentemente richiamato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.
In occasione del sopralluogo eseguito in data 14 aprile 2023, è stato eseguito il rilievo metrico dei beni oggetto di pignoramento.
Il compendio pignorato non è comodamente divisibile.

Bene n. 1:
L'unità immobiliare distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, con categoria catastale A/4 "abitazione di tipo popolare", allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo) si presenta difforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti e rispetto a quanto previsto nella domanda di condono edilizio relativa al bene stesso, che verrà descritta approfonditamente nel successivo paragrafo "Regolarità Edilizia". Lo scrivente Esperto di seguito descriverà l'unità immobiliare così come si presenta allo stato attuale, ovvero come è stata rilevata nel corso del sopralluogo suddetto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,20 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,10 m / 3,20 m	T
			Totale superficie convenzionale:	83,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:	83,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

All'attualità l'unità immobiliare si sviluppa in un fabbricato composto da un piano fuori terra; i vari ambienti del bene immobile si sviluppano su due livelli diversi collegati tra loro tramite due gradini posti nel soggiorno.
L'abitazione all'attualità sviluppa una superficie interna calpestabile di 69,20 mq al piano terra ed è così distribuita:
- n. 1 Soggiorno (26,60 mq);
- n. 1 Cucina (7,70 mq);
- n. 1 Disimpegno (1,57 mq);
- n. 1 Camera 1 (14,40 mq);
- n. 1 Camera 2 (12,75 mq);
- n. 1 Bagno (5,90 mq).

Il bene immobile in oggetto presenta un accesso attraverso un portoncino in legno, non blindato.
Esso è dotato di una copertura con tetto a falde e presenta un'altezza interna utile differente nei diversi ambienti. Nel soggiorno si ha un'altezza interna minima pari a ca. 2,33 ml. ed un'altezza interna massima pari a ca. ml. 3,22; in cucina si rileva un'altezza interna minima pari a ca. 2,34, mentre nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

camera 1 l'altezza interna massima è pari a ca. 2,85 ml. Il bagno è caratterizzato da un'altezza interna massima pari a ca. 2,22 ml.
L'unità immobiliare non è dotata di balconi e/o terrazzi; si rileva che catastalmente non sono indicate pertinenze, né è rappresentata un'area esterna annessa all'abitazione principale.

Bene n. 2:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	113,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,35 m / 2,62 m / 3,03 m	T
"portico"	36,50 mq	39,50 mq	0,30 0,10	7,50 mq 1,45 mq	2,35 m / 2,59 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**137,95 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:	**138,00 mq**		

Il bene immobile distinto nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 2 non è comodamente divisibile.
L'unità immobiliare si sviluppa in un fabbricato composto da un piano fuori terra ed ha una destinazione a stalla, anche se attualmente è utilizzata in parte come magazzino e deposito di materiali e oggetti vari.
Si rileva la presenza di un portico antistante il bene immobile, adiacente ad esso nel lato rivolto ad est; il portico, che presenta una superficie regolare, pari a ca. 36,50 mq, è costituito da un pavimento in cemento ed ha una struttura in legno con copertura metallica.

L'immobile in oggetto è costituito da un pavimento in cemento ed ha una struttura in legno con copertura metallica; oggi si rileva la presenza di tre diversi ambienti.
Un primo ampio locale è ubicato nella porzione di immobile verso sud; esso presenta una superficie regolare (rettangolare), pari a ca. 53,00 mq ed è dotato di diversi accessi verso il portico. Le pareti di tale ambiente sono costituite da muretti in blocchetti di cemento alti circa un metro, sormontati da "chiusure" in legno, ad esclusione della parete verso est, ovvero verso il portico, che si presenta interamente in legno.
Adiacente al suddetto primo locale vi è un "vano", di dimensioni minori, che sviluppa una superficie pari a ca. 10 mq, ed attualmente si presenta aperto su un lato (ovvero verso il portico). Tale ambiente è costituito da pareti di in legno.
Si ha, infine, un ulteriore ampio locale, nella porzione di fabbricato a nord, che presenta una superficie regolare (rettangolare), pari a ca. 50,00 mq; anche ad esso si accede direttamente dal portico, dove attualmente non è presente una chiusura. Esso è delimitato verso nord in parte da un muro in blocchetti di cemento e nel lato verso est da un muretto in blocchetti di cemento alto circa un metro,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

srmontato da una “chiusura” in lamiera. Il lato verso ovest, invece, si presenta parzialmente aperto e si rileva la presenza di un muretto (cordolo) in cemento nella parte bassa e di una “chiusura” con pannelli verdi nella parte alta. La struttura della copertura è rinforzata da tubi innocenti, posti in corrispondenza di un “cordolo” basso in cemento, che costituisce la prosecuzione della parete esterna rivolta verso est (ovvero verso il portico) della restante parte del fabbricato.
Il bene immobile è dotato di una copertura con tetto a falde e presenta un'altezza utile minima pari a ca. 2,35 ml. (misura rilevata nella parte inferire del portico) ed un’altezza utile massima pari a ca 3,03 ml. (misura interna del bene immobile).

Bene n. 3:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia		45,00 mq	1,00	45,00 mq	Massima = 3,43	T
			Totale superficie convenzionale:	45,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:	45,00 mq		

Il bene immobile distinto nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 3 non è comodamente divisibile.
Trattasi di una tettoia isolata costituita da una struttura in legno, da una copertura in lamiera con tetto a due falde e che sviluppa una superficie coperta pari a ca. 45 mq ed un'altezza utile massima pari a ca 3,43 ml.
La porzione di terreno coperta dalla tettoia non risulta pavimentata.

Bene n. 4:

Il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 2082, ovvero il bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 4, sviluppa una superficie pari a mq 10.020.
Come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, si tratta di una “particella” con qualità Seminativo Irriguo di classe 2.

Bene n. 5:

Il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 2084, ovvero il bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 5, sviluppa una superficie pari a mq 4.458.
Come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, si tratta di una “particella con qualità Ente Urbano”.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1: UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (A/4) UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal **20/06/2006** al **20/06/2007**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1107, Part. 1892, Sub 501 Zc. 6 - Categoria A/4 Classe 4 – Consistenza 3,5 vani Rendita: € 280,18 Via Alberto da Sarteano n. 122- piano Terra	Variazione del 20/06/2006 – Mig id grafica mod. ident. Immobili originari, soppressi: Foglio 1107, part. 1891, sub. 1 Foglio 1107, part. 1892, sub. 1
Dal **20/06/2007** al **09/11/2015**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1107, Part. 1892, Sub 501 Zc. 6 - Categoria A/4 Classe 4 – Consistenza 3,5 vani Rendita: € 280,18 Via Alberto da Sarteano n. 122- piano Terra	Variazione del classamento
Dal **09/11/2015**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1107, Part. 1892, Sub 501 Zc. 6 - Categoria A/4 Classe 4 – Consistenza 3,5 vani Rendita: € 280,18 Superficie tot: 81 mq Tot. Escluso aree scoperte: 81 mq Via Alberto da Sarteano n. 122- piano Terra	Inserimento dati superficie

BENE N° 2: UNITÀ IMMOBILIARE (STALLA) UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA – CATASTALMENTE F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal **20/06/2006**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1107, Part. 1891, Sub 501 Categoria F/3 Via Alberto da Sarteano n. 122- piano Terra	Variazione del 20/06/2006 – Mig id grafica mod. ident. Immobili originari, soppressi: Foglio 1107, part. 1891, sub. 1 Foglio 1107, part. 1892, sub. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3: UNITÀ IMMOBILIARE (TETTOIA) UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA - CATASTALMENTE F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 30/05/2006	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1107, Part. 1893, Sub 1 Categoria F/3 Via Alberto da Sarteano n. 122-piano Terra	Costituzione del 30/05/2006

BENE N° 4: TERRENO UBICATO A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) FOGLIO 1107 – PART. 2082

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dall'impianto al **28/07/1988**	- ***Omissis***	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 467,35 Reddito agrario: Euro 153,14 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 20.450 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Impianto meccanografico del 19/02/1979
Dal **28/07/1988** al **03/02/1989**	- ***Omissis***	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Frazionamento
Dal **03/02/1989** al **19/02/1995**	- ***Omissis*** (Usufrutto) - ***Omissis*** (Nuda proprietà)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Modifica intestati: Atto del 03/02/1989
Dal **19/02/1995** al **04/03/2003**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Modifica intestati: Ricongiungimento usufrutto
Dal **04/03/2003** al **11/04/2006**	***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq	Immobile predecessore: Modifica intestati: Atto del 04/03/2003

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Partita: 121	
Dal **11/04/2006** al **11/04/2006**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 455,92 Reddito agrario: Euro 149,40 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.950 mq	Immobile predecessore: Variazione del 11/4/2006 – Pratica n. RM0282762
Dal **11/04/2006** al **08/10/2013**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 1890, Reddito dominicale: Euro 445,13 Reddito agrario: Euro 145,86 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.478 mq	Immobile predecessore: Tipo mappale del 11/04/2006, pratica n. RM282762
Dal **08/10/2013**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 2082, Reddito dominicale: Euro 228,99 Reddito agrario: Euro 75,04 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 10.020 mq	Frazionamento: sono stati variati/soppressi: Foglio 1107, Part. 2081 Foglio 1107, Part. 2080 Foglio 1107, Part. 1890

BENE N° 5: TERRENO UBICATO A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) FOGLIO 1107 – PART. 2084

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dall'impianto al **28/07/1988**	- ***Omissis***	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 467,35 Reddito agrario: Euro 153,14 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 20.450 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Impianto meccanografico del 19/02/1979
Dal **28/07/1988** al **03/02/1989**	- ***Omissis***	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Frazionamento
Dal **03/02/1989** al **19/02/1995**	- ***Omissis*** (Usufrutto) - ***Omissis*** (Nuda proprietà)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Modifica intestati: Atto del 03/02/1989
Dal **19/02/1995** al **04/03/2003**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34,	Immobile predecessore:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq Partita: 121	Modifica intestati: Ricongiungimento usufrutto
Dal **04/03/2003** al **11/04/2006**	***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 440,84 Reddito agrario: Euro 144,46 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.290 mq Partita: 121	Immobile predecessore: Modifica intestati: Atto del 04/03/2003
Dal **11/04/2006** al **11/04/2006**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 34, Reddito dominicale: Euro 455,92 Reddito agrario: Euro 149,40 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.950 mq	Immobile predecessore: Variazione del 11/4/2006 – Pratica n. RM0282762
Dal **11/04/2006** al **08/10/2013**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 1890, Reddito dominicale: Euro 445,13 Reddito agrario: Euro 145,86 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 19.478 mq	Immobile predecessore: Tipo mappale del 11/04/2006, pratica n. RM282762
Dal **08/10/2013** al **08/10/2013**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 2081, Reddito dominicale: Euro 101,88 Reddito agrario: Euro 33,38 Qualità: Semin. irriguo di classe 2 Superficie: 4.458 mq	Immobile predecessore: Frazionamento: sono stati variati/soppressi: Foglio 1107, Part. 2081 Foglio 1107, Part. 2080 Foglio 1107, Part. 1890
Dal **08/10/2013**	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto **Terreni** Fg. 1107, Part. 2084, Reddito dominicale: Euro 0,00 Reddito agrario: Euro 0,00 Qualità: Ente Urbano Superficie: 4.458 mq	Tipo mappale del 08/10/2003, pratica n. RM0706532

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali per quanto riguarda il debitore esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

BENE N° 1: UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (A/4) UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1107	1892	501	6	A/4	4	3,5 vani	81	€ 280,18	T	

BENE N° 2: UNITÀ IMMOBILIARE (STALLA) UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA – CATASTALMENTE F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1107	1891	501		F/3					T	

BENE N° 3: UNITÀ IMMOBILIARE (TETTOIA) UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA - CATASTALMENTE F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1107	1893	1		F/3					T	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4: TERRENO UBICATO A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) FOGLIO 1107 – PART. 2082

Catasto terrenii (CT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Qualità	Superficie catastale	Rendita dominicale	Rendita agraria	Graffato
	1107	2082	Seminativo irriguo di classe 2	10.020 mq	€ 228,99	€ 75,04	

BENE N° 5: TERRENO UBICATO A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) FOGLIO 1107 – PART. 2084

Catasto terrenii (CT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Qualità	Superficie catastale	Rendita dominicale	Rendita agraria	Graffato
	1107	2084	Ente Urbano	4.458 mq			

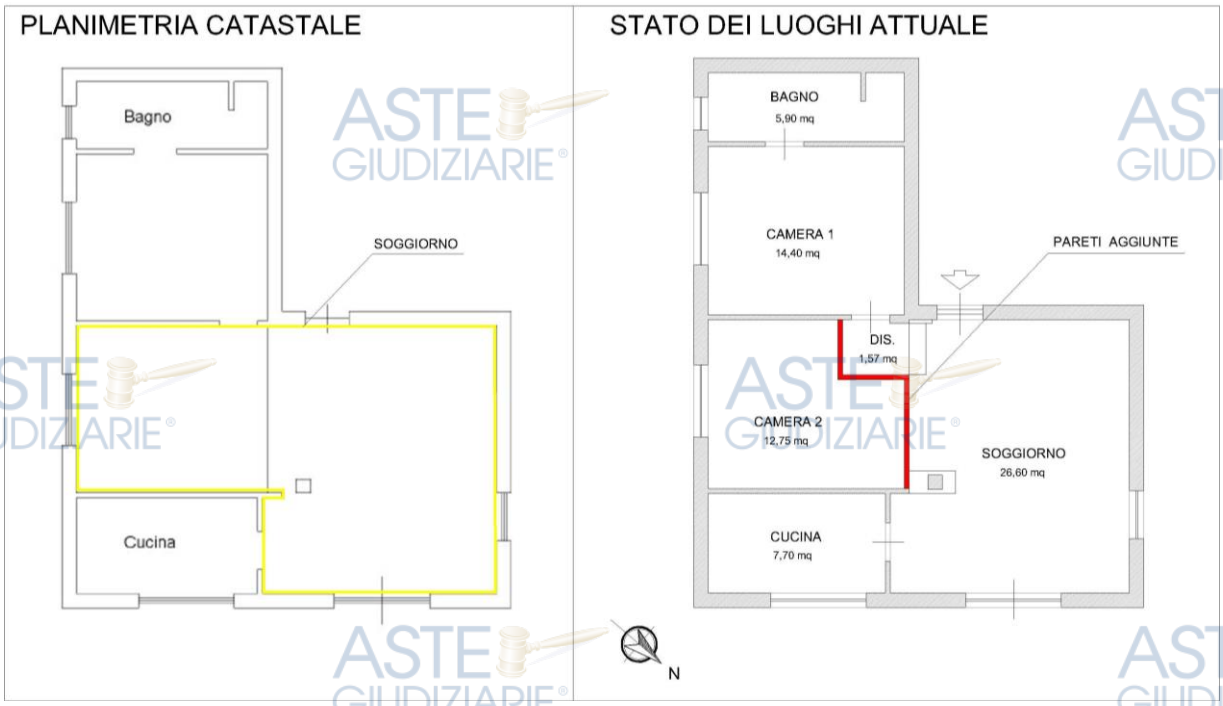
Corrispondenza catastale

Bene n. 1

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 14 aprile 2023 si è verificata la presenza di difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, bene oggetto di pignoramento distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1.

L'unità immobiliare, destinata catastalmente ad abitazione di tipo popolare (A/4), allo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione), mentre presenta difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni; in particolare si rileva la presenza di un disimpegno ed un nuovo locale, identificato nella presente perizia come "camera 2", non rappresentati graficamente nella planimetria catastale, che sono stati realizzati frazionando una porzione del soggiorno originario, la cui superficie è stata, pertanto, ridotta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si riscontra altresì una ulteriore difformità nell'area esterna adiacente al bene immobile, laddove all'attualità è presente una tettoia in legno, non rappresentata nella planimetria catastale.

In merito a tali difformità riscontrate nel bene immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale rispetto a quanto "previsto" catastalmente, si sottolinea che ad oggi non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia.
Il fabbricato in oggetto veniva realizzato in modo abusivo e per sanare tale abuso veniva presentata un'istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n. 556795 in data 7 dicembre 2004; la pratica relativa non è stata ancora definita.
Si precisa che le suddette difformità sono state riscontrate essenzialmente attraverso il confronto tra lo stato attuale dei luoghi del bene immobile oggetto di pignoramento e la planimetria catastale ultima in atti del bene stesso. Come verrà approfondito successivamente, le medesime difformità si rilevano anche dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità e quanto rappresentato nella planimetria allegata all'istanza presentata per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativa al bene immobile stesso (sostanzialmente analoga alla planimetria catastale ultima in atti).

Si ritiene utile evidenziare altresì la sostanziale conformità tra la planimetria catastale relativa al bene immobile distinto con Foglio 1107, part. 1891, sub 1 ("immobile predecessore") e la planimetria catastale ultima in atti, relativa al bene immobile "attuale" distinto al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, particella 1892, sub. 501

Bene n. 2

In merito alla "corrispondenza catastale" relativa alla stalla, ovvero il bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2 ed identificato al catasto Fabbricati con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 1107, part. 1891, sub. 501, preliminarmente si rileva che non è stata rinvenuta la planimetria catastale dello stesso.
Dall'analisi della visura storica per immobile emerge infatti che si tratta di un bene immobile con categoria catastale F/3, ovvero "in corso di costruzione", quindi non ancora ultimato, privo di rendita catastale.
Si precisa che La categoria catastale F/3, relativa ai "fabbricati in corso di costruzione", dovrebbe essere necessariamente provvisoria, come prevede una circolare dell'Agenzia del Territorio.
Si rileva altresì la presenza di un "Elaborato Planimetrico" con protocollo n. RM0440245 del 30 maggio 2006 - tipo mappale n. 282762 del 7 aprile 2006 – relativo al lotto di terreno individuato al Catasto Terreni con i Foglio 1107, particella 1891; dall'analisi di tale elaborato si rileva il "perimetro" dell'immobile in oggetto, ovvero del bene n. 2.
Lo scrivente stimatore ritiene errata la categoria catastale che caratterizza il manufatto in oggetto, in quanto trattasi di un bene immobile esistente, che non appare in corso di costruzione anche se presenta uno stato di manutenzione mediocre.
In tal senso si richiama quanto riportato nella "Perizia Giurata sullo stato dei luoghi", redatta dal Geom. G. Sestili in data 1/06/2006, allegata all'istanza per il rilascio del permesso di costruire prot. n. 36616 del 7 giugno 2007, laddove il manufatto in oggetto è definito come "*fabbricato rurale in legno di 78 mq ad uso stalla, adibito a ricovero animali, deposito attrezzature e magazzino prodotti agricoli, realizzata abusivamente dal vecchio proprietario interamente realizzato in legno a ridosso dell'abitazione del conduttore del fondo*". Si tratta pertanto di un manufatto già realizzato, di cui sono indicate anche le superfici.
In merito a tale difformità riscontrata si ritiene pertanto sia necessaria una variazione catastale, ovvero una variazione della categoria catastale con l'indicazione della "destinazione d'uso corretta" del manufatto in oggetto; tuttavia, si precisa che ad oggi si tratta, come verrà meglio chiarito in seguito, di un immobile realizzato in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia e che lo scrivente Esperto ritiene non sanabile.

Bene n. 3

In merito alla "corrispondenza catastale" relativa alla tettoia, ovvero il bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 3 ed identificato al catasto Fabbricati con Foglio 1107, part. 1893, sub. 1, preliminarmente si rileva che non è stata rinvenuta la planimetria catastale del bene stesso.
Dall'analisi della visura storica per immobile emerge infatti che si tratta di un bene immobile con categoria catastale F/3, ovvero "in corso di costruzione", quindi non ancora ultimato, privo di rendita catastale.
Si rileva altresì la presenza di un "Elaborato Planimetrico" con protocollo n. RM0440245 del 30 maggio 2006 - tipo mappale n. 282762 del 7 aprile 2006 – relativo al lotto di terreno individuato al Catasto Terreni con i Foglio 1107, particella 1891.
Dall'analisi di tale elaborato si rileva la "sagoma" dell'immobile in oggetto, ovvero del bene n. 3.
Lo scrivente stimatore ritiene errata la categoria catastale che caratterizza il manufatto in oggetto, in quanto trattasi di un bene immobile esistente, che non appare in corso di costruzione anche se presenta uno stato di manutenzione mediocre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tal senso si richiama quanto riportato nella "Perizia Giurata sullo stato dei luoghi", redatta dal Geom. G. Sestili in data 1/06/2006, allegata all'istanza per il rilascio del permesso di costruire prot. n. 36616 del 7 giugno 2007, laddove il manufatto in oggetto è definito come "*tettoia in legno di 48 mq ad uso fienile realizzato abusivamente dal vecchio proprietario, interamente realizzato in legno a ridosso dell'abitazione del Conduttore del Fondo".*

Si tratta pertanto di un manufatto già realizzato, di cui sono indicate anche le superfici.

In merito a tale difformità riscontrata si ritiene pertanto sia necessaria una variazione catastale, ovvero una variazione della categoria catastale con l'indicazione della "destinazione d'uso corretta" del manufatto in oggetto; tuttavia, si precisa che ad oggi si tratta, come verrà meglio chiarito in seguito, di un immobile realizzato in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia e che lo scrivente Esperto ritiene non sanabile.

Bene n. 4

Dall'analisi dell'"Estratto di Mappa catastale" relativo al Foglio 1107 emerge la "conformazione" del bene n. 4, ovvero del lotto di terreno oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni con foglio 1107, part. 2082. Esso sviluppa una superficie pari a 10.020 mq e presenta all'attualità una "sagoma" analoga a quella rappresentata nell'estratto di mappa precedentemente richiamato.

Bene n. 5

Dall'analisi dell'"Estratto di Mappa catastale" relativo al Foglio 1107 emerge la "conformazione" del bene n. 5, ovvero del lotto di terreno oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni con foglio 1107, part. 2084. Esso sviluppa una superficie pari a 4.458 mq e presenta all'attualità una "sagoma" analoga a quella rappresentata nell'estratto di mappa precedentemente richiamato.

Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare per quanto attiene al debitore esecutato.

Si precisa tuttavia che si ritiene necessaria una "correzione" dei dati catastali dei beni in oggetto.

Come emerge dall'analisi della visura storica per immobile dei beni pignorati, il numero civico indicato catsatalmente è il n. 122, ovvero il numero civico che precedentemente identificava la proprietà in oggetto, ma che oggi, invece, identifica un'altra unità immobiliare facente parte del medesimo condominio.

Il debitore esecutato comunicava nel corso del sopralluogo che i beni in oggetto sono attualmente identificati con il numero civico 124/B.

Si ritiene pertanto necessaria una correzione dei dati degli immobili, per indicare il corretto numero civico degli stessi.

Il lotto di terreno identificato attualmente al Catasto terreni con il Foglio 1107, particella 2084, è identificato catastalmente come una particella con "qualità" "Ente urbano – Aree di Enti urbani e promiscui".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tal proposito si precisa che l'ente urbano indica che su di un determinato terreno è stato edificato un fabbricato; esso non ha intestatari perchè è semplicemente il "lotto" su cui insiste il fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.
Gli Enti Urbani sono, pertanto, quelle porzioni di territorio che, una volta edificate, vengono censite nel Catasto fabbricati.
Si precisa che l'ente urbano non va confuso con l'area urbana (categoria F/1), censita esclusivamente al catasto fabbricati e che, generalmente, rappresenta una pertinenza scoperta di un fabbricato o di un lotto. L'area urbana è intestabile e volturabile ma è senza reddito.
Nel caso di specie si rileva che la porzione di terreno in oggetto identificata al catasto terreni con Foglio 1107, part. 2084, esclusa l'area di sedime dei manufatti, non risulta ancora censita al Catasto Fabbricati.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.
I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dei beni immobili oggetto di pignoramento.
Si rileva che nell'Atto di pignoramento Repertorio 7594 del 22 gennaio 2022 e nella relativa Nota di Trascrizione del 28 aprile 2022 (Reg. part n. 38071 e Reg. Gener. n. 53847) i beni oggetto di pignoramento sono indicati con il numero civico 122 di via Alberto da Sarteano, ovvero il medesimo numero civico riportato catastalmente, che tuttavia non corrisponde con il numero civico con cui si identifica attualmente il compendio pignorato, ovvero il n. 124/B, come comunicato dal debitore esecutato, ***Omissis*** , in sede di sopralluogo e come confermato dall'Amministratore pro tempore del Condominio di via Alberto da Sarteano da 88 a 126. Il numero civico 122 attualmente identifica un diverso bene immobile del medesimo condominio.

PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

Il compendio pignorato attualmente risulta essere "inserito in un contesto condominiale" e risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari, quale, ad esempio, la strada pedonale e carrabile che permette di raggiungere le diverse unità immobiliari del condominio.
All'attualità risulta costituito un "condominio", con relativo "Regolamento di comunione fra i proprietari delle ville situate in via Alberto da Sarteano dal n. 88 al n. 126", che si allega e si intende integralmente riportato nella presente perizia tecnica.
Nell'Art. 1 del Regolamento di comunione in oggetto si precisa che "*le persone sopra indicate sono proprietarie nel Comune di Roma di una quota parte di proprietà del terreno compreso tra il numero civico 88 ed il numero civico 126 di via Alberto da Sarteano, sul quale sono state realizzate otto ville le cui unità sono distinte in colore celeste nella piantina allegata*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente si precisa che *"Gli edifici pur avendo in comune alcune parti, sono funzionalmente indipendenti ma costituiscono un unico indivisibile complesso.*

.....

I rapporti di comunione relativi ai villini e la ripartizione delle spese comuni relative sono disciplinati dal presente regolamento il quale comprende altresì le norme per l'uso con il godimento della proprietà.

Tutto quanto non compreso nel regolamento di comunione si presume rientrante nella sfera di proprietà esclusiva di ciascuna unità abitativa e conseguentemente le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché eventuale sostituzione o rifacimento di quanto è uso e godimento (impianti, tetto, muretti canali, fogna, gronde ecc) tra i proprietari di ciascuna unità abitativa dovranno essere sostenute dai singoli proprietari autonomamente".

Art. 2 "*Le parti dichiarano di aver preso visione delle opere comuni gia realizzate, distinte in colore marrone nella piantina allegata e confermano il principio delle rispettive proprieta che, pur rimanendo separate ed invariate concorrono a formare un unico complesso residenziale nell'ambito del quale è sin d'ora prevista la mutua e reciproca utilizzazione dei beni di uso e godimento comuni compresi all'interno del perimetro in marrone nella pianta allegata; questi beni sono:*

strade di collegamento carrabili e pedonali, alberi su percorsi comuni, reti di illuminazione, rete idrica, elettrica e di forza motrice, rete gas metano, pozzetti e caditoie, collettori delle acque chiare, sbarra o cancello carrabile e pedonale, depositi predisposti per la nettezza urbana e cassette postali, comunque tutte quelle opere che ricadendo nel perimetro in marrone come risulta nell'allegata pianta, possono servire all'uso comune.

Art 4) — La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa e in conseguenza le aiuole e i declivi o altro ricadenti nella zona di uso comune verranno mantenuti sia per lavori sia per manutenzione e conservazione da tutti i proprietari facenti parte del centro residenziale.

Art 5) — Sono beni oggetto della comunione quelli indicati nell'art 2 qualora ricadano su aree private; i proprietari dell'area stessa non potranno opporsi ai lavori di manutenzione e conservazione salvo il dovuto ripristino allo stato originario.

Art 6) — I beni oggetto della comunione posti al confine tra l'area comune e strade pubbliche, comprese le aree pubbliche sono di godimento comune a tutti i proprietari.

Art 7) — Sono proprietà private i muretti di recinzione e i cancelli che dividono la proprietà privata da quella in comunione.

Si ritiene utile richiamare altresì quanto riportato nell'art. 2 (Precisazioni e gradimento) dell'Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Gerbo F. in data 04 marzo 2003, laddove si sostiene che "*quanto in oggetto viene alienato ed acquistato a corpo e non a misura nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con tutti i diritti e gli obblighi ad esso relativi nascenti dalla Legge, le servitù attive e passive, i diritti, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, gli accessori e le accessioni, nulla escluso od eccettuato".*

Nell'Art. 5 "Garanzia", si riporta che "*la parte alienante dichiara, inoltre, che quanto in oggetto è libero da trascrizionbi pregiudizievoli, privilegi (anche fiscali), eventuali diritti di prelazione e di retratto, litispendenze, ed è esente da diritti reali di qualsiasi natura costituiti ex lege, e quindi esistenti anche se non trascrivibili, è esente – altresì, da arretrati di imposte, tasse, obbligandosi in caso contrario per l'evizione ed il risarcimento dei danni ad eccezione del vincolo paesistico di Piano regolatore denominato "Riserva naturale Statale del Litorale Romano".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel medesimo Atto di compravendita si precisa inoltre che *"la parte acquirente dichiara di ben conoscere il citato atto, (per averne avuto in precedenza conoscenza), i cui patti, le cui riserve, clausole e condizioni ed i pesi e gravami da esso risultanti per patto espresso tra le parti, qui si intendono integralmente riportati";* nel caso di specie ci si riferisce all'Atto di donazione con riserva del diritto di usufrutto vitalizio a favore del donante, stipulato a rogito Notaio Urbano Fascia in data 3 febbraio 1989, rep. n. 11787, racc. n. 2544, (trascritto il 24 febbraio 1989 al n. 11.132 di formalità), avente ad oggetto i lotti di terreno da cui ha avuto origine la porzione di terreno attualmente oggetto di pignoramento di proprietà del ***Omissis*** .

Nell'Atto di donazione richiamato si precisa altresì che *"le parti hanno precisato che i terreni in oggetto ricadono nell'ambito del comprensorio del Consorzio di Irrigazione e di bonifica Agraria di Acilia con sede in Roma, con tutti i diritti e gli obblighi relativi."*

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità per il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta essere costituito un "condominio".
Si è altresì rilevata l'esistenza di un Regolamento di Condominio.
In merito agli oneri e le spese condominiali si riporta quanto precisato nell'art. 3 del suddetto Regolamento, laddove si afferma che *"Le parti convenute al presente regolamento e loro aventi causa determineranno e concederanno l'entità delle spese per il mantenimento e la conservazione dei beni comuni di cui all'art 2.*
Tutti i proprietari sono obbligati a partecipare ai contributi per le spese ordinarie e straordinarie che saranno ripartite in parti uguali".
In merito agli eventuali oneri condominiali (ovvero le spese per la gestione degli spazi comuni) ancora da versare a favore del condominio da parte del debitore esecutato, l'Amministratore del Condominio pro tempore in data 21 marzo 2024 ha inviato una comunicazione relativa ai beni immobili oggetto del pignoramento, in cui si riporta che *"Il condomino deve versare Euro 371,00 = importo relativo all'avviso condominiale del 1/Bim 2024 per oneri di gestione condominiale (euro 102,00) e consumo acqua (Euro 269,00)"*
Precisa inoltre che *"è in corso una procedura per l'abbattimento di un albero di pino, malato, la cui quota sarà di euro 100,00 circa".*
Nella comunicazione inviata è quantificato, altresì, l'importo medio degli oneri dovuti per la "gestione condominiale ordinaria", relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva;
nel dettaglio l'Amministratore specifica che " *l'importo medio delle spese per oneri di gestione è di circa Euro 600,00=(seicentoeuro) l'anno oltre la spesa per il consumo di acqua; il Condominio ha un unico contatore ACEA ed i Condomini pagano il consumo previa lettura del contatore individuale di ciascuno il pagamento degli oneri condominiali ed il consumo dell'acqua viene effettuiato con l'emissione di un avviso bimestrale (sei bimestri da Gennaio a Dicembre) in concomitanza della fatturazione (bimestrale) del consumo di acqua da parte della ACEA" .*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, sito in via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) è costituito da:

1. Un'unità immobiliare ad uso residenziale (A/4), distinta al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, Particella 1892, Sub. 501 (Bene n. 1);
2. Una stalla, distinta al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, Particella 1891, Sub. 501 (Bene n. 2);
3. Una tettoia, distinta al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, Particella 1893, Sub. 1 (Bene n. 3);
4. Un lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2082 (Bene n. 4);
5. Un lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2084 (Bene n. 5).

I beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva presentano due diversi accessi non "diretti"; un primo accesso si ha da via Alberto da Sarteano. Il compendio pignorato fa parte del "Condominio di via Alberto da Sarteano da 88 a 126", a cui si accede tramite un cancello carrabile e pedonale in metallo, elettrico, posto in detta via Alberto da Sarteano, identificato con una targa che indica "via A. da Sarteano da 88 a 126".

Attraverso tale cancello pedonale e carrabile si accede ad un'area esterna condominiale, costituita sostanzialmente da una strada asfaltata, fiancheggiata da aree a verde caratterizzate dalla presenza di alberi di diverse specie ed aiuole, lungo la quale si susseguono le varie unità immobiliari private che costituiscono il condominio. Percorsa quasi interamente tale strada si raggiunge il cancello carrabile di accesso al compendio pignorato; si rileva che tale accesso come comunicato dal debitore esecutato nel corso del sopralluogo, e come confermato dall'Amministratore di Condominio pro tempore, è attualmente identificato con il numero civico 124/B, mentre il numero civico 122, ovvero il numero civico che precedentemente identificava la proprietà in oggetto ed indicato ancora catastalmente, oggi invece identifica un'altra unità immobiliare facente parte del medesimo condominio.

Il compendio pignorato si caratterizza dalla presenza di verde incolto e dalla presenza di diverse specie arboree ed è recintato tramite pali e rete metallica.

Attraverso una strada sterrata privata si raggiungono i beni immobiliari oggetto di pignoramento.

Nel dettaglio:

Bene n. 1:

All'attualità l'unità immobiliare si sviluppa in un fabbricato composto da un piano fuori terra; i vari ambienti del bene immobile si sviluppano su due livelli diversi, collegati tra loro tramite due gradini posti nel soggiorno.

L'intero fabbricato in oggetto è esternamente rivestito in legno.

All'unità immobiliare si accede attraverso un portoncino in legno, non blindato.

Il bene presenta una quadrupla esposizione (Nord, Sud, Est, Ovest); esso è dotato di una copertura con tetto a falde e presenta un'altezza interna utile differente nei diversi ambienti. La copertura presenta una struttura in legno. Nel soggiorno si ha un'altezza interna minima pari a ca. 2,33 ml. ed un'altezza interna massima pari a ca. ml. 3,22; in cucina si rileva un'altezza interna minima pari a ca. 2,34, mentre in camera 1 l'altezza interna massima è pari a ca. 2,85 ml. Il bagno è caratterizzato da un'altezza interna massima pari a ca. 2,22 ml. I soffitti sono in legno ad eccezione del bagno, che presenta un soffitto finito con intonaco e tinteggiato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare non è dotata di balconi e/o terrazzi; si rileva che catastalmente non sono indicate pertinenze, né è rappresentata un'area esterna annessa all'abitazione principale.
L'immobile presenta caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare.
Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; i diversi locali dell'unità immobiliare risultano tinteggiati con tonalità chiare.
Anche le pareti della cucina sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate.
Il bagno, cui si accede unicamente dalla camera 1, è dotato di finestra; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia. Il bagno presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza per lo più di circa 1,00 m, salvo la parete in corrispondenza della doccia in cui il rivestimento è "a tutta altezza".
I pavimenti di tutta l'unità immobiliare in oggetto sono costituiti da piastrelle.
Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono dotati di vetro singolo.
Le porte interne sono prevalentemente in legno; si rileva che manca la porta della cucina.
L'unità immobiliare è dotata di un impianto di acqua calda sanitaria autonomo, attraverso una caldaia di marca "Vaillant" alloggiata esternamente, sulla facciata ovest del fabbricato. Come comunicato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo, il riscaldamento dell'abitazione avviene prevalentemente tramite una stufa a legna, posta nel soggiorno.
L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce. E' presente un citofono ubicato in prossimità del portoncino di ingresso.
All'esterno dell'unità immobiliare in oggetto si rileva, la presenza di un "corridoio" perimetrale in cemento che si sviluppa su quasi tutti i lati del fabbricato stesso, delimitato "esternamente da un muretto in blocchetti di cemento, che presenta diverse altezze nei diversi lati.
Si rileva infine la presenza di una tettoia (costituita in parte dalla prosecuzione dello spiovente del tetto) in corrispondenza dell'accesso all'unità immobiliare e di un'ulteriore piccola tettoia in corrispondenza del muro esterno rivolto a sud del fabbricato.

Bene n. 2:
L'unità immobiliare si sviluppa in un fabbricato composto da un piano fuori terra ed è adibita sostanzialmente a stalla, anche se attualmente è utilizzata in parte come magazzino e deposito di materiali e oggetti vari.
Si rileva la presenza di un portico antistante il bene immobile, adiacente ad esso nel lato rivolto ad est; il portico, che presenta una superficie regolare, pari a ca. 36,50 mq, è costituito da un pavimento in cemento ed ha una struttura in legno con copertura metallica.
L' immobile in oggetto è costituito da un pavimento in cemento ed ha una struttura in legno con copertura metallica; oggi si rileva la presenza di tre diversi ambienti.
Un primo ampio locale è ubicato nella porzione di immobile verso sud; esso presenta una superficie regolare (rettangolare), pari a ca. 53,00 mq ed è dotato di diversi accessi verso il portico. Le pareti di tale ambiente sono costituite da muretti in blocchetti di cemento alti circa un metro, srmontati da "chiusure" in legno, ad esclusione della parete verso est, ovvero verso il portico, che si presenta interamente in legno.
Adiacente al suddetto primo locale vi è un "vano", di dimensioni minori, che sviluppa una superficie pari a ca. 10 mq, ed attualmente si presenta aperto su un lato (ovvero verso il portico). Tale ambiente è costituito da pareti di in legno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ha, infine, un ulteriore ampio locale, nella porzione di fabbricato a nord, che presenta una superficie regolare (rettangolare), pari a ca. 50,00 mq; anche ad esso si accede direttamente dal portico, dove attualmente non è presente una chiusura. Esso è delimitato verso nord in parte da un muro in blocchetti di cemento e nel lato verso est da un muretto in blocchetti di cemento alto circa un metro, srmontato da una "chiusura" in lamiera. Il lato verso ovest, invece, si presenta parzialmente aperto e si rileva la presenza di un muretto (cordolo) in cemento nella parte bassa e di una "chiusura" con pannelli verdi nella parte alta. La struttura della copertura è rinforzata da tubi innocenti, posti in corrispondenza di un "cordolo" basso in cemento, che costituisce la prosecuzione della parete esterna rivolta verso est (ovvero verso il portico) della restante parte del fabbricato.
Il bene immobile è dotato di una copertura con tetto a falde e presenta un'altezza utile minima pari a ca. 2,35 ml. (misura rilevata nella parte inferire del portico) ed un'altezza utile massima pari a ca 3,03 ml. (misura interna del bene immobile).

Bene n. 3:
Il bene immobile distinto nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 3 è una tettoia costituita da una struttura in legno, da una copertura in lamiera con tetto a due falde e che sviluppa una superficie coperta pari a ca. 45 mq ed un'altezza utile massima pari a ca 3,43 ml.
La porzione di terreno coperta dalla tettoia non risulta pavimentata.

Bene n. 4:
Il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 2082, ovvero il bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 4, sviluppa una superficie pari a mq 10.020.
Come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, si tratta di una "particella" con qualità Seminativo Irriguo di classe 2. Il lotto di terreno in oggetto si caratterizza all'attualità per la presenza di vegetazione incolta e di diverse specie arboree.

Bene n. 5:
Il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 2084, ovvero il bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 5, sviluppa una superficie pari a mq 4.458.
Come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, si tratta di una "particella con qualità Ente Urbano".

Il lotto di terreno in oggetto è costituito all'attualità da una prima area esterna, ovvero un "piazzale" privo di pavimentazione, caratterizzato dalla presenza di ghiaia, terra, e verde incolto; su cui "affacciano" i due manufatti distinti nella presente perizia come bene n. 2 e bene n. 3, ovvero una stalla ed una tettoia. Da tale piazzale partono sia un "vialetto" con una pavimentazione in "piastrelle da esterno" dissestata attrraverso cui si raggiunge l'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata nella presente perizia come bene n. 1, sia un "percorso sterrato" che permette di raggiungere l'ulteriore lotto di terreno, oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082.
Non si rileva alcuna delimitazione né tra i lotti di terreno oggetto della presente Procedura Esecutiva, né tra gli stessi ed il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, prt. 2083.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, percorrendo quest'ultima "strada" sterrata si può raggiungere anche l'ulteriore lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2083 (precedentemente oggetto di pignoramento), oggi di proprietà di terzi.
Si precisa che per accedere a tale lotto di terreno ed ai beni immobili che su di esso sorgono si passa attualmente attraverso il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084.
Si evidenzia che non è stato rinvenuto alcun atto/documento in merito ad una eventuale "servitù di passaggio" posta sul lotto suddetto identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084 per raggiungere la porzione di terreno di proprietà di terzi (identificata al C.T. con Foglio 1107, Particella 2083) né tale aspetto è specificato nell'Atto di provenienza relativo al bene stesso.
Si rileva, tuttavia, che tale lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2083 (così come il lotto di terreno oggetto di pignoramento, identificato al C.T. con Fg. 1107, part. 2082) confina a nord con la via Melicuccà (strada vicinale Monte Cugno), ovvero una una strada per lo più sterrata, di cui una porzione appare oggi "chiusa" su due lati: ad ovest, ovvero in corrispondenza dell'incrocio con via dei Monti di San Paolo, l'accesso alla strada in oggetto è impedito dalla presenza di una sbarra, mentre ad est, in corrispondenza dell'incrocio con via del Casaletto di Giano la strada appare chiusa tramite un cancello in metallo.

Si rileva infine la presenza di un ulteriore accesso al compendio pignorato in corrispondenza della porzione più ad ovest del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, prt. 2084, tramite un cancello in metallo, elettrico, posto in via dei Monti di San Paolo al n. civico 150 (come indicato sul medesimo cancello).

A seguito del sopralluogo eseguito in data 14 aprile 2023, si è verificato che l'unità immobiliare a destinazione residenziale (bene n. 1) internamente presenta un buono stato di manutenzione, mentre esternamente si rileva un sufficiente stato di manutenzione; i beni oggetto di pignoramento distinti nella presente perizia come bene n. 2 e bene n. 3 all'attualità si trovano, invece, in mediocre stato di conservazione.
Il lotto di terreno oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107 particella 2082, (bene n. 4), all'attualità appare in stato di abbandono.
Il lotto di terreno oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107 particella 2084, (bene n. 5), all'attualità presenta un mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso il compendio pignorato, effettuato in data 14 aprile 2023 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava occupato, nella disponibilità del debitore esecutato, ***Omissis*** .
Come riportato nel "verbale primo accesso del Custode Giudiziario" redatto in data 14 aprile 2023 dal Custode, Avv. Rosita Vallone, *"il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da ***Omissis*** (compagna), ***Omissis*** (sorella), ***Omissis*** (nipote), ***Omissis*** (padre), ***Omissis*** (madre), ***Omissis*** e ***Omissis*** (figlie)".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1: UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (A/4) UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA

BENE N° 2: STALLA UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA – CATASTALMENTE F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE

BENE N° 3: TETTOIA UBICATA A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) - PIANO TERRA - CATASTALMENTE F/3, IN CORSO DI COSTRUZIONE

BENE N° 4: TERRENO UBICATO A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) FOGLIO 1107 – PART. 2082

BENE N° 5: TERRENO UBICATO A ROMA, VIA ALBERTO DA SARTEANO N. 124/B (N. 122 CATASTALE) FOGLIO 1107 – PART. 2084

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 04/03/2003</td><td rowspan="6">1) ***Omissis*** 1/1</td><td colspan="4">Atto tra vivi – Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td colspan="2">Repertorio N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Francesco Gerbo</td><td>04/03/2003</td><td colspan="2">41448 - Raccolta n. 3397</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1</td><td>05/03/2003</td><td>19267</td><td>12812</td></tr>
<tr><td colspan="6">Atto tra vivi - Compravendita:
- a favore del ***Omissis*** (odierno debitore esecutato) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ;
➢ contro il sig. ***Omissis*** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Oggetto:
➢ Terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 34 – via dei Monti di San Paolo
➢ Terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 1591 – via dei Monti di San Paolo
➢
Come riportato nell'Atto di compravendita in oggetto, l'oggetto della compravendita, era "il diritto di piena proprietà relativo alle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, località via dei Monti</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di San Paolo, strada vicinale Monte Cugno, residua proprietà del venditore, salvo altri. Detto terreno risulta censito al N.C.T. di detto Comune al Foglio 1107:

- *Particella 34, ….*
- *Particella 1591, …"*

Si precisa che dai lotti di terreno identificati al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 34 e con Foglio 1107, particella 1591 ha avuto origine il bene distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1890.

Successivamente, dal lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1890 hanno avuto origine:

- Il lotto di terreno identificato con al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082 (oggetto di pignoramento)
- il lotto di terreno identificato con al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084 (oggetto di pignoramento) su cui sorgono i manufatti oggetto di pignoramento.

Antecedentemente, come riportato nell'Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Gerbo F,. Repertorio 41448 del 4 marzo 2003 (Trascritto al Reg. Generale 19267, Reg. Particolare 12812 del 05/03/2003) "*La parte venditrice dichiarava che quanto allineato è di sua piena ed esclusiva proprietà, per esserle pervenuto, - il diritto di nuda proprietà dal signor nato a ….. , in forza di donazione con riserva del diritto di usufrutto vitalizio a favore del donante, ai rogiti del Notaio Urbano Fascia di Roma del 3 febbraio 1989, rep. n. 11787, racc. n. 2544, registrato il 22 febbraio 1989 al n. 10.419, trascritto il 24 febbraio 1989 al n. 11.132 di formalità e per essersi – il diritto di usfrutto consolidato in morte del donante signor sopra generalizzato, in data, come risulta dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Roma in data ".*

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 03/02/1989

Dal 19/02/1995</td><td rowspan="6">1 ***Omissis*** – Usufrutto
2. ***Omissis*** – Nuda proprietà

Omissis – 1/1 proprietà</td><td colspan="4">Atto tra vivi – Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td colspan="2">Repertorio N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Urbano Fascia</td><td>03/02/1989</td><td colspan="2">11787</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1</td><td>24/02/1989</td><td>19336</td><td>11132</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto tra vivi - Donazione:

- a favore del sig. ***Omissis*** per la quota di 1/1 della nuda proprietà

- contro il sig. ***Omissis*** , che mantiene il diritto di usufrutto.

Oggetto:

"seguente porzione immobiliare sita in Roma, località via dei Monti di San Paolo e precisamente:

- terreno di natura agricola della superficie complessiva di ettari sei are cinquanta e centiare quaranta (Ha 6.50.40) confinante con: , , proprietà , residua proprietà del donante e strada vicinale Monte Cugno, salvo altri. Censito al N.C.T. del Comune di Roma tra maggiore consistenza alla partita 121 – foglio 1107 – particelle: 7…., 8 …., 35 …., 34….., 9….., 1128 …. e 1357….

Il sig. ***Omissis*** è deceduto in data ; pertanto in tale data l'usufrutto al medesimo spettante si è riunito alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 03/04/2023 ed al 11/04/2024, relative ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva identificati al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 1107, Part. 1892, sub. 501 (bene n. 1);
- Foglio 1107, Part. 1891, sub. 501 (bene n. 2);
- Foglio 1107, Part. 1893, sub. 1 (bene n. 3);

ed al Catasto Terreni con

- Foglio 1107, Part. 2082 (bene n. 4)

sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 28/04/2022
  Reg. gen. 53847 - Reg. part. 38071
  Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile
  Repertorio 7594 del 22/01/2022
  A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 14/03/2025, relativa al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Part. 2084 (bene n. 5) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 23/04/2024
  Reg. gen. 48829 - Reg. part. 37105
  Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile
  Repertorio 8321 del 03/04/2024
  A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 20/12/2024
  Reg. gen. 157861 - Reg. part. 117346
  Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
  Repertorio 49198 del 21/11/2024
  A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 14/03/2025, relativa al debitore esecutato, ***Omissis*** , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 28/04/2022
  Reg. gen. 53847 - Reg. part. 38071
  Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile
  Repertorio 7594 del 22/01/2022
  A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 23/04/2024
  Reg. gen. 48829 - Reg. part. 37105
  Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile
  Repertorio 8321 del 03/04/2024
  A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 20/12/2024
  Reg. gen. 157861 - Reg. part. 117346
  Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
  Repertorio 49198 del 21/11/2024
  A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca Legale** ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs 46/99
  Iscritto a Roma il 29/10/2007
  Reg. gen. 191950 - Reg. part. 48256
  Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit S.P.A.
  Repertorio 236979 del 10/10/2007
  A favore di Equitalia Gerit S.p.A. - Contro il ***Omissis***
  Oggetto quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili:
  - Terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 1591;
  - Terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107, part. 34.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di apposita richiesta presentata in data 13 luglio 2023 dallo scrivente stimatore presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica – Direzione Pianificazione Generale – Servizio Certificazioni Urbanistiche, con protocollo QI/2023/118100, veniva inviato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni immobili oggetto della presente perizia tecnica, identificati al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082 (bene n. 4) e Foglio 1107, particella 2084 (bene n. 5), che si richiama e si intende integralmente riportato nella presente perizia tecnica.
Come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente, in merito alla destinazione urbanistica, secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G. - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo) l'area su cui sorgono i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata in:

- Elaborati Prescrittivi:

  - Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel "Sistema Ambientale" alla componente denominata "Aree naturali protette – Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano" (Art. 69 N.T.A.).

  - "Rete Ecologica": Compreso nella componente primaria A (Art. 72 N.T.A.)

Nell'Art. 69 delle N.T.A. del P.R.G. ("Aree naturali protette nazionali e regionali"), si riporta che "Nelle riserve naturali statali del Litorale Romano e della Tenuta Presidenziale di Castel Porziano, individuate nell'Elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di Gestione" si applica la disciplina della Legge n. 394/1991 e del D.M. Ambiente 29 marzo 1996."…..

La Riserva Naturale Statale del "Litorale romano" e relative misure di salvaguardia è stata istituita con Decreto del Ministro dell'Ambiente 29 marzo 1996. Nelle more dell'approvazione del Piano, la gestione della Riserva è stata affidata al Comune di Roma e al Comune di Fiumicino, ciascuno per i territori di loro competenza.
Negli anni successivi i due comuni hanno avviato le procedure di pianificazione e realizzato delle proposte di Piano sui territori di loro competenza (Comune di Fiumicino D.C.C. n. 3 del 7.2.2008; Comune di Roma D.C.C. n. 181 del 11/10/2004).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con Decreto del Commissario ad acta (D.P.R.L. n. T00468 del 16/12/2014) n. 1 del 16/01/2020 veniva adottato il "Piano di Gestione unitamente al Regolamento attuativo, ai sensi dell'Art. 7 della L. 394/1991 della Riserva Naturale Statale "Litorale Romano".
Il Piano di Gestione ed il Regolamento attuativo sono depositati e consultabili da chiunque abbia interesse presso il Ministero dell'Ambiente e tutela del Territorio e del mare, la Regione Lazio, ed i Comuni Enti Gestori, Roma Capitale e Fiumicino.
Il previsto Piano di Gestione della RNS del Litorale romano non è da considerarsi un atto di pianificazione territoriale bensì un atto regolamentare riferibile esclusivamente alla materia della tutela ambientale.
Tale differenza trova evidentemente riscontro nella diversa natura di una Riserva naturale statale e diun Parco nazionale, esplicitata nell'art. 2 della L. 394/91 commi 2 e 3: le riserve naturali sono costituite da aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna, ovvero presentino uno o più ecosistemi importanti per le diversità biologiche o per la conservazione delle risorse genetiche.
il Piano di gestione non si sostituisce di per sé agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio della Riserva, ma ovviamente contiene precisi vincoli ambientali, anch'essi pienamente vigenti. A tale riguardo si fa osservare che il Comune di Roma tratta il territorio ricompreso nei confini della Riserva analogamente ai territori facenti parte dei Parchi e delle Riserve regionali, rimandando le scelte di pianificazione all'approvazione dei relativi Piani, nel nostro caso del Piano di Gestione.
Nel caso di specie, Il territorio della Riserva, per dimensioni, con i suoi quasi 16.000 ha, e per caratteristiche ambientali ed ecosistemiche, è caratterizzato da un mosaico di ambienti e funzioni strutturanti.

Nell'Art. 72delle N.T.A. del P.R.G. Rete Ecologica e precisamente nel comma 5 *"Restrizioni alla disciplina urbanistica"*, si riporta che "*tutti gli interventi, pubblici o privati, indiretti o diretti, da realizzare nella Rete ecologica, con esclusione degli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, ma inclusi gli interventi di adeguamento e ampliamento di infrastrutture e impianti, sono sottoposti a Valutazione ambientale preliminare, ai sensi dell'art. 10, commi 10 e 11, e sono associati a interventi di categoria ambientale, come individuati dalla suddetta valutazione ambientale. Inoltre, per tutti gli interventi indiretti ricadenti, in tutto o in parte nella Rete ecologica, la verifica di compatibilità ambientale, di cui all'art. 13, comma 11, lett. c), e ilPAMA, di cui all'art. 79, sono integrati dalle valutazioni e disposizionidi cui al comma 11. "Misure e interventi di tutela attiva"…"*

- Elaborati Prescrittivi:

  - L'area è ricompresa nella "G.1 - Carta per la qualità"
    - Parchi istituiti
    - Ai sensi dell'Art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g)

  - G8. Standard Urbanistici:
    - Nessuna indicazione

Inoltre, "*si precisa altresì che l'immobile risulta compreso nella Riserva Naturale statale "Litorale Romano", approvata con D.M. 28 luglio 1987, n. 429.*
Si precisa altresì che l'immobile non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma, riportati negli allegati all'"Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n. 18/2008) ".
Pertanto, i lotti di terreno in oggetto non sono gravati da usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorgono i beni immobili oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio Naturale" come "Paesaggio Naturale Agrario".

Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorgono i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella "Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. I lett. B) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004 come area soggetta a "protezione dei parchi e delle riserve naturali" (Art. 38) e "protezione delle aree di interesse archeologico" (Art. 42).

P.T.P.R. – Norme

Articolo 38: Protezione dei parchi e delle riserve naturali

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera f), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesaggistico i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.

2. I territori dei parchi e delle riserve sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico di base; l'accertamento dell'esatta perimetrazione dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia ed è comunque riferibile agli atti istitutivi delle aree protette, ai provvedimenti di approvazione dei piani delle aree protette, ai provvedimenti di determinazione delle aree contigue.

3. Nella categoria dei beni paesaggistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, sono compresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali di cui alla l.r. 29/1997, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.

4. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva…

Articolo 42: Protezione zone di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone di interesse archeologico.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali; b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.

4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3….

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tal proposito appare utile richiamare quanto affermato nella "istruttoria tecnica" relativa alla Domanda per l'ottenimento del permesso di costruire, prot. n. 36616, presentata in data 7 giugno 2007 dall ***Omissis*** presso il Comune di Roma – Dipartimento IX, Politiche di attuazione degli strumnti Urbanistici (domanda che verrà approfondita nel paragrafo seguente, "Regolarità Edilizia). In detta istruttoria tecnica si riporta:

"*Destinazione urbanistica di p.r.g.: Zona H – Agro Romano*

L'immobile sito in località "via dei Monti San Paolo" via Alberto da Sarteano n. 122, è distinto in catasto al foglio n. 1107, part.lla n. 1089. In base al P.R.G. del 16/12/1965, ricade in zona H3, con la variante delle Certezze diventa zona H2, con Vincolo Archeologico e Paesistico. Rete ecologica: componente Primaria "A".

Destinazione urbanistica di nuovo p.r.g.:

Sistema ambientale: parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

Vincoli esistenti sul lotto e N.O. necessari:

Aree soggette al D. L.vo 490/99 e successive modifiche (ex Legge 1089/39 vincolo archeologico), Aree assoggettate al D. L.vo 490/99 e successive modifiche (ex Legge 1497/39 vincolo paesistico)

Sistema Ambientale".

L'area in oggetto non è soggetta a vincoli archeologici e paesaggistici diretti.

A tal proposito si precisa che nell'impianto del codice dei beni culturali esistono due tipi di vincolo: uno diretto e l'altro indiretto, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/04.

Il vincolo diretto qualifica i beni culturali in senso stretto, mentre il vincolo indiretto tutela il contesto ambientale ed urbanistico in cui si colloca il bene culturale.

Il vincolo diretto o esplicito viene apposto ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs. 42/04 e riguarda un determinato bene al quale viene riconosciuta una specifica rilevanza; esso tutela tutti quei beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico.

Il vincolo indiretto non riguarda un riconoscimento diretto del pregio o della rilevanza di un determinato immobile, ma impone ugualmente alcune limitazioni. L'obiettivo del vincolo indiretto è di prevenire ed evitare che i comportamenti del proprietario o del conduttore del bene, possano andare a ledere, magari indirettamente, un altro immobile prossimale meritevole di tutela.

L'art. 45 del D.lgs. n. 42/2004 prevede quindi le prescrizioni di tutela, ovvero «*il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Le prescrizioni di cui al comma 1, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47, sono immediatamente precettive. Gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici*».

L'area è ricompresa nella XXXII zona di Roma nell'Agro Romano, "Acilia Nord", nella zona urbanistica 13B "Acilia Nord" del Municipio X di Roma Capitale (ex Municipio Roma XIII).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla "regolarità edilizia" del compendio pignorato, innanzitutto si premette che i beni immobili oggetto di pignoramento, ovvero l'unità immobiliare ad uso residenziale (bene n. 1), la stalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(bene n. 2) e la tettoia (bene n. 3) venivano edificati in assenza di regolare titolo edilizio e, pertanto, in forma abusiva.

A tal proposito si ritiene utile richiamare la descrizione dello stato dei luoghi contenuta nella Perizia Giurata, redatta dal Geom Sestili in data 1giugno 2007, (allegata all'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire prot. n. 36616, presentata in data 7 giugno 2007 dall ***Omissis*** presso il Comune di Roma – Dipartimento IX, Politiche di attuazione degli strumnti Urbanistici) laddove il Geom. Sestili afferma che *"Il lotto di terreno è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1107, particella 1890. Alla data odierna risulta come un appezzamento in leggera pendenza, come si evince dal piano quotato sul quale sono piantate essenze arboree quali: siepi, alberi da frutto, acacie, oltre tradizionali piante ortofrutticole (vedi PAMA).*

Sul terreno risulta edificata n. 1 abitazione per la quale è stata presentata Domanda di Condono edilizio, ai sensi della L. 24/11/03 n. 326 integrata dalla L.R. n. 12 del 08.11.04, con protocollo 556795 del 10.12.2004.

E' stato realizzato n. 1 fabbricato rurale in legno di 78 mq ad uso stalla, adibito a ricovero animali, deposito attrezzature e magazzino prodotti agricoli realizzate abusivamente dal vecchio proprietario interamente realizzato in legno a ridosso dell'abitazione del Conduttore del Fondo.

E' stata realizzata n. 1 tettoia in legno di 48 mq ad uso fienile realizzato abusivamente dal vecchio proprietario interamente realizzato in legno a ridosso dell'abitazione dedl Conduttore del Fondo.

E' stata realizzata n.1 serra in teli pvc con struttura metallica leggera di 192 mq ad uso serra, realizzato abusivamente dal vecchio proprietario.

La recinzione del terreno è realizzata con pali in cemento e rete a maglia romboidale alta circa 200 cm."

L'istanza precedentemente richiamata, prot. n. 36616, presentata in data 7 giugno 2007 dall ***Omissis*** presso il Comune di Roma era volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo ad una "*nuova costruzione da eseguirsi in Roma, via Alberto da Sarteano n. 122, distinto in Catasto al Foglio 1107, particella 1890*", e precisamente, "*le opere da eseguirsi consistono in realizzazione di un edificio agricolo per lavorazione-vendita-deposito prodotti agricoli, n. 1 stalla, n. 1 tettoia, come da progetto e relazione tecnica asseverata allegati*".

Nello specifico, nella relazione tecnica redatta in data 1giugno 2007 il Geom. Sestili descrive le opere da eseguire, consistenti nella:

- "*realizzazione di un edificio per lavorazione, vendita e deposito prodotti agricoli. L'edificio si svilupperà su un unico piano con accesso tramite ingressi indipendenti per ogni destinazione. La struttura verrà appoggiata sul terreno senza scavi e/o movimentazione di terra. Le fondazioni saranno costituite da pali in legno, debitamente trattati, inseriti direttamente nel terreno per una profondità di circa 2 metri…..*
- *Realizzazione di n. 1 tettoia dim 9,00 X 13,50 m e altezza media 3,3 m…..*
- *Realizzazione di n. 1 stalla dim 10,00 X 7,00 m e altezza 3,00 m….*
- *Demolizione delle opere abusive precedentemente realizzate quali: n. 1 tettoia, n. 1 stalla, n. 1 serra."*

Per la domanda in oggetto il Comune di Roma – Dipartimento IX – II U.O. determinava la "reiezione" dell'istanza n. 36616 del 7 giugno 2007 ("Determinazione dirigenziale" n. 446 del 23 aprile 2009 prot. 27490).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*"PREMESSO che il ***Omissis*** C.F. ***Omissis*** residente in , ha*
presentato in data 7.06.2007 istanza n. 36616, intesa ad ottenere un permesso di costruire relativo alla realizzazione di un edificio per la lavorazione, vendita e deposito di prodotti agricoli nellimmobile sito in Roma — loc. Via dei Monti San Paolo - via Alberto da Sarteano, 122 — Municipio XIII;
VISTO che in sede di istruttoria tecnica è stato rilevato il contrasto delle progettate opere con l'art. 76 delle N.T.A. del nuovo P.R.G. (mancanza del lotto minimo ed eccesso di SUL), carenza di documentazione (N.O. USL, N.O. per il vincolo Archeologico e Paesistico, perizia giurata prevista dalla D.C.C. 48/2006 e sul rilievo del lotto reale, allegati al PAMA, non risulta dimostrata la legittimita delle preesistenze, ecc.);
VISTA la proposta di reiezione del responsabile tecnico del procedimento di cui allart. 20, comma 3, del D.P.R. n° 380/01;
VISTO la comunicazione, ai sensi dell'art.6 della Legge 15/2005 "modifiche ed integrazioni alla Legge 241/90", di rigetto dell'istanza inviata all'interessato con prot. n° 56811 del 27.08.2008 notificata con R.R.R. n° 135420924560 il 6.09.2008;
RILEVATO che non sono pervenute controdeduzioni nei termini;
VISTO il D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
VISTO il Regolamento edilizio;
VISTO la Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008, di approvazione del Piano Regolatore Generale di Roma;
VISTO l'art. 34 dello Statuto;
DETERMINA
*per i motivi di cui alle premesse la reiezione dell'istanza n. 36616 del 7.06.2007 intesa ad ottenere un permesso di costruire relativo alla realizzazione di un edificio per la lavorazione, vendita e deposito di prodotti agricoli nell'immobile sito in Roma — loc. via dei Monti San Paolo - Via Alberto da Sarteano, 122, presentata da ***Omissis***.*
Awverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso al T.A.R. del Lazio entro 60 giorni dalla notifica."

A seguito di tale determinazione dirigenziale veniva inviata al ***Omissis*** , a mezzo Raccomandata, una *"comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/90 come modificata dalla L. 15/2005 – istanza prot. 39719/2007*" nella quale si dichiarava che l'istanza in oggetto, prot. 36616 del 7/06/2007, presentata per l'ottenimento del permesso di costruire "*non può trovare accoglimento per i seguenti motivi:*

- *Contrasto con l'art. 76 delle N.T.A. del nuovo P.R.G.: mancanza del Lotto minimo (mq 19478,00) ed eccesso di SUL (maggiore della SUL ammissibile che va calcolata con Ef=0,0002 mq/mq;*
- *Contrasto con gli art. 3 e 4 del R.E. – carenza documentazione: N.O. USL, N.O. per il Vincolo Archeologico e Paesistico, Perizia Giurata prevista dalla D.C.C. 48/2006 e sul rilievo del lotto reale, allegati al PAMA, non risulta dimostrata la legittimità delle preesistenze, elaborati grafici carenti stralcio del nuovo P.R.G. e del rilievo ante-operam dei manufatti esistenti (piante, prospetti, e sezioni debitamente quotate), planivolumetrico di calcolo della SUL, particolare del muro di recinzione, adattabilità ai sensi della 13/89 e s.m., adeguamento ai sensi della D.C.C. 48/2006*

Ai sensi dell'art. 6 della menzionata L 15/2005 è riconosciuto alla S.V. la facoltà di presentare entro 10 gg. Dal ricevimento della presente, osservazioni e/o documenti che saranno ulteriormente valutati"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si analizzerà la "regolarità edilizia" dei singoli beni immobili oggetto di pignoramento.

Bene n.1

Il bene n. 1, ovvero l'unità immobiliare ad uso residenziale, veniva edificato in in assenza di regolare titolo edilizio e, pertanto, in forma abusiva.

Dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici dallo scrivente Esperto, emerge che in data 7 dicembre 2004 il ***Omissis*** presentava presso il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condono Edilizio, una istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n. 556795 relativa all'unità immobiliare sita in via Alberto da Sarteano n. 122, identificata catastalmente con Foglio 1107, particella 34.

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. ha reperito telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) parte della documentazione relativa al fascicolo di Condono suddetto; nel dettaglio, dall'analisi di tale documentazione emerge che l'abuso per il quale veniva richiesta la sanatoria era stato ultimato nel 1992, era relativo all'intero bene immobile, soggetto a *"vincoli di tutela*", e consisteva nella "*realizzazione di fabbricato ad uso residenziale su un piano fuori terra per una superficie utile residenziale di mq. 75,00 ed una cubatura urbanistica di mc 225,00 (Tipologia di abuso 1)*". Alla data del 31 marzo 2003 lo stato dei lavori era ultimato.

A seguito dall'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo di condono in oggetto, si è riscontrato il pagamento da parte del ***Omissis*** di diversi bollettini relativi sia agli "oneri concessori" sia all'"oblazione per abusivismo edilizio". Lo scrivente non può ad oggi quanificare le eventuali ulteriori richieste economiche del competente ufficio preposto.

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto, emerge la difformità tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento relativa allo stato dei luoghi attuale (stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 14 aprile 2023), rispetto alla planimetria catastale ultima in atti, ma anche rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico (planimetria) allegato all'istanza di condono edilizio relativa al bene immobile stesso. Si rileva, in particolare, la presenza di difformità nella distribuzione degli spazi interni, ovvero la presenza di un disimpegno ed un nuovo locale, identificato nella presente perizia come "camera 2", non rappresentati graficamente nella planimetria catastale e nella planimetria "di condono", che sono stati realizzati frazionando una porzione del soggiorno originario, la cui superficie è stata, pertanto, ridotta.

Si è riscontrata altresì una ulteriore difformità nell'area esterna adiacente al bene immobile, laddove all'attualità è presente una tettoia in legno, non rappresentata nella planimetria catastale e nella planimetria "di condono".

Per quanto riguarda il bene n. 1 in oggetto, il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun ulteriore titolo autorizzativo relativo allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità, successivo alla domanda di condono edilizio descritta.

Si rileva inoltre che non sono stati rinvenuti né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative all'unità immobiliare oggetto dell'istanza di condono.

All'attualità lo scrivente ha potuto accertare che il procedimento relativo all'istanza di concessione edilizia in sanatoria in oggetto si trova nello "stato 3" e pertanto non è concluso; come comunicato allo scrivente, la pratica "non ha registrato attività significative negli ultimi anni".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, in merito alla conformità edilizia dell'immobile stesso, innanzitutto si ritiene necessario riattivare l'istruttoria della domanda di condono non ancora definita.
Tuttavia, poichè la pratica di condono edilizio è in fase di istruttoria non si può stabilire con assoluta certezza l'esito della relativa domanda presentata. Si precisa altresì che la presentazione della domanda di condono non è sinonimo di certezza di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, con conseguente regolarizzazione delle opere abusive oggetto della domanda stessa.
Conseguentemente la legittimità urbanistica del fabbricato si avrà soltanto dopo l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.
Nel caso di specie, come precedentemente descritto, si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità rispetto a quanto "rappresentato" nella planimetria allegata alla domanda di condono.
Alla luce delle difformità suddette e considerando altresì la presenza di vincoli (descritti nel paragrafo precedente "Normativa Urbanistica") lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. non ha la certezza del rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativa al bene in oggetto; a tal proposito si ritiene che l'autorità preposta potrebbe provvedere al diniego del rilascio della concessione edilizia in sanatoria con conseguente ordine di demolizione delle opere abusive, e ripristono dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso (o, eventualmente, con la conseguente acquisizione dei beni al patrimonio Comunale).

In merito alla possibilità di svolgere ulteriori interventi edilizi su immobili ove sono pendenti istanze di condono edilizio, appare utile richiamare una Sentenza del Consiglio di Stato nella quale si afferma che "*in presenza di manufatti abusivi non sanati nè condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) ripetono le caratteristiche di illiceità dell'opera abusiva cui inseriscono strutturalmente, giaccè la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare ab libitum e men che mai a trasformare o ampliare i manufatti oggetto di siffatta richiesta, stante la permanenza dell'illecito fino alla sanatoria*" (Consiglio di Stato, Sez. VI, 10 giugno 2021, n. 4473).
Si richiama altresì la sentenza Cons. di Stato n. 5550/2021 nella quale si afferma che: "*la presentazione della domanda di condono non autorizza certamente l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta, i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi*".
La normativa sul condono presuppone che, successivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria e prima che sia stato completato l'iter per il rilascio della stessa, ovvero in pendenza del procedimento, non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza del manufatto edilizio che ne è oggetto e quindi non può essere eseguito alcun lavoro di ampliamento dell'immobile abusivo.
Sui manufatti non sanati non è consentita la realizzazione di interventi ulteriori che, sebbene per ipotesi riconducibili nella loro individuale oggettività a categorie che non richiedono il permesso di costruire, assumono le caratteristiche di illiceità dell'abuso principale.
Pertanto, se successivamente alla presentazione dell'istanza di condono il manufatto oggetto di domanda di condono è trasformato, o ampliato, determinando la cosiddetta sostituzione edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzata in assenza di titolo abilitativo, l'autorità preposta non può rilasciare il relativo titolo, con conseguente legittimo provvedimento di diniego della domanda di concessione in sanatoria stessa, perché non consente all'Amministrazione di verificare l'effettiva corrispondenza tra le opere abusivamente realizzate e quelle descritte nella domanda di condono, ormai materialmente non più esistenti.
L'autorità preposta, pertanto è tenuta a sanzionare tale abuso con l'ordine di demolizione.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalla planimetria catastale ultima in atti e dalla planimetria allegata all'istanza presentata per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 556795 del 7/12/2004, dall'analisi delle quali sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi attuale per quanto attiene il bene immobile oggetto di pignoramento.
Si precisa che non si tratta di edilizia residenziale pubblica.

Bene n. 2 e Bene n. 3

I manufatti identificati nella presente perizia come bene n. 2 e bene n. 3, ovvero la stalla e la tettoia, venivano edificati in assenza di regolare titolo edilizio e, pertanto, in forma abusiva.
In merito ai beni in oggetto il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.
Nel caso di specie, si tratta quindi di manufatti edificati abusivamente che lo scrivente ritiene non siano sanabili; l'autorità preposta provvederà pertanto all'ordine di demolizione delle opere abusive e ripristono dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso (o, eventualmente, la conseguente acquisizione dei beni al patrimonio Comunale).

Si rileva altresì l'esistenza di una domanda presentata presso il Comune di Roma (Dipartimento X – II U.O. – Tutela del Territorio e Gestione Progetti Speciali in Aree verdi) con prot. n. 1817 in data 2 luglio 2004. Tale domanda, fornita allo scrivente Esperto dal debitore esecutato, ha a oggetto la "Richiesta di autorizzazione per la realizzazione di manufatti Agricoli ai sensi del D.M. del 29.03.96"; ad essa sono allegati gli elaborati grafici (pianta e prospetti) relativi al bene distinto nella presente perizia come bene n. 2: nello specifico, una porzione del bene è "definita" come "edificio da demolire".
In seguito ad una attenta analisi di tale documentazione e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 14 aprile 2023 si è verificata la presenza di una sostanziale conformità tra la "sagoma" del bene in oggetto (bene n. 2) rilevata all'attualità (verificata nel corso del sopralluogo suddetto) rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici suddetti. Si rileva tuttavia che la planimetria allegata alla "Richiesta di autorizzazione per la realizzazione di manufatti Agricoli ai sensi del D.M. del 29.03.96", presenta una distribuzione degli ambienti interni differente da quella rilevata attualmente.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalla visura catastale dei beni identificati al Catasto Fabbricati con Foglio 1107, part. 1891, sub 501 e Foglio 1107, part. 1893, sub 1, dall'Estratto di mappa catastale relativo al Foglio 1107, dall'Elaborato Planimetrico con protocollo n. RM0440245 del 30 maggio 2006, dalla documentazione allegata all'istanza volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire, protocollo n. 36616 del 7 giugno 2007.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'analisi di tale documentazione è emerso che trattasi di immobili abusivi, per i quali non risulta depositata alcuna richiesta di titolo autorizzativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, relativi al bene n. 1 non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.
Lo scrivente Esperto non ha reperito l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).
L'Attestato di Prestazione Energetica è il risultato di una procedura di calcolo che permette di valutare il rendimento energetico di un edificio, al fine di valutare quanta energia viene dispersa rispetto a quella che è stata utilizzata per tenere lo stesso in condizioni di comfort; è dunque un documento che certifica la prestazione energetica dell'immobile, fornendo indicazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. Esso è obbligatorio in caso di vendita di un immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1:** Unità immobiliare ad uso residenziale (A/4), ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra;
- **Bene N° 2** Stalla ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra (bene immobile catastalmente in corso di costruzione – F/3);
- **Bene N° 3:** Tettoia ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) - piano terra (bene immobile catastalmente in corso di costruzione – F/3);
- **Bene N° 4:** Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) identificato al C.T. con Foglio 1107, part. 2082.
- **Bene N° 5:** Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) identificato al C.T. con Foglio 1107, part. 2084.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono all'attualità di proprietà del ***Omissis*** per la quota di 1/1.
Si tratta di beni siti in Roma, via Alberto da Sarteano, n. 124/B, identificati catastalmente con:

1. Catasto Fabbricati Foglio 1107, Particella 1892, Sub. 501: unità immobiliare ad uso abitativo - A/4, piano terra;
2. Catasto Fabbricati Foglio 1107, Particella 1891, Sub. 501: bene "in corso di costruzione" – F/3 (Stalla);
3. Catasto Fabbricati Foglio 1107, Particella 1893, Sub. 1: bene "in corso di costruzione" – F/3 (Tettoia);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Catasto Terreni: Foglio 1107, Particella 2082 – terreno con categoria seminativo irriguo, caratterizzato da una superficie di 10.020 mq;
5. Catasto Terreni: Foglio 1107, Particella 2084 – terreno identificato catastalmente come una particella con "qualità" "Ente urbano", caratterizzato da una superficie di 4.458 mq.

Il compendio pignorato è quindi costituito da due lotti di terreno e da una serie di manufatti, quali un'unità immobiliare ad uso residenziale, un bene immobile adibito a stalla ed una tettoia.
I lotti di terreno oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Terreni con foglio 1107, part. 2082 (Bene n. 4), e con foglio 1107, part. 2084 (Bene n. 5) hanno avuto origine dai lotti di terreno oggetto dell'atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Francesco Gerbo, Repertorio 41448/3397 in data 4 marzo 2003 (Trascritto al Reg. Generale 19267, Reg. Particolare 12812 del 5/03/2003)", nel quale si afferma, nello specifico, che oggetto della compravendita era "*il diritto di piena proprietà relativo alle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, località via dei Monti San Paolo e precisamente:*
Lotto di terreno della superficie complessiva di ettari 1.99.50,…. Confinante con via dei Monti San Paolo, strada vicinale Monte Cugno, residua proprietà del venditore, salvo altri.
Detto terreno risulta censito al N.C.T. di detto Comune al Foglio 1107:

- *particella 34, qualità seminativo irriguo, classe 2, ha 1 are 92 ca 90, Reddito Dominicale euro 440,84, reddito agrario euro 144,46, giusto frazionamento n. 834781 in atti dal 28 luglio 1988;*
- *particella 1591 (già parte della particella 9), qualità seminativo, classe 3, are 06 ca 60, Reddito dominicale euro 5,97, reddito agrario 2,56.*
  I dati catastali della particella 1591 meglio risultano dal frazionamento che, omessane la lattura per espressa e concorde dispensa fattane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale (frazionamento predisposto dal Geometra Enrico Barocas, presentato alla XIII Circoscrizione del Comune di Roma il 7 giugno 2002 ed approvato il 15 successivo al n. 4518 di protocollo)"…

Nel dettaglio, si precisa che dal lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 34 e dal lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1591 ha avuto origine il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1890.
Successivamente, da quest'ultimo lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 1890, hanno avuto origine:

- Il lotto di terreno identificato con al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082
- il lotto di terreno identificato con al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084

entrambi oggetto di pignoramento.

Su quest'ultimo lotto di terreno (particella 2084) venivano edificati in assenza di idonea autorizzazione edilizia, quindi in modo abusivo, i beni immobili oggi oggetto di pignoramento identificati nella presente perizia tecnica come bene n. 1 (un'unità immobiliare ad uso abitativo), bene n. 2 (manufatto adibito a stalla) e bene n. 3 (tettoia).
I beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva presentano due diversi accessi non "diretti"; un primo accesso si ha da via Alberto da Sarteano.
Innanzitutto si precisa che il compendio pignorato fa parte del "
" a cui si accede tramite un cancello carrabile e pedonale in metallo, elettrico, posto in detta via Alberto da Sarteano, identificato con una targa che indica "via A. da Sarteano da 88 a 126".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attraverso tale cancello pedonale e carrabile si accede ad un'area esterna condominiale, costituita sostanzialmente da una strada asfaltata, fiancheggiata da aree a verde caratterizzate dalla presenza di alberi di diverse specie ed aiuole, lungo la quale si susseguono le varie unità immobiliari private che costituiscono il condominio. Percorsa quasi interamente tale strada si raggiunge il cancello carrabile di accesso al compendio pignorato; si rileva che tale accesso come comunicato dal debitore esecutato nel corso del sopralluogo, e come confermato dall'Amministratore di Condominio pro tempore, è attualmente identificato con il numero civico 124/B, mentre il numero civico 122, ovvero il numero civico che precedentemente identificava la proprietà in oggetto ed indicato ancora catastalmente, oggi invece identifica un'altra unità immobiliare facente parte del medesimo condominio.
Il compendio pignorato si caratterizza dalla presenza di verde incolto e dalla presenza di diverse specie arboree.
Attraverso una strada sterrata privata si raggiungono i beni immobiliari oggetto di pignoramento.

Nello specifico, precorsa la suddetta strada sterrata si giunge ad una prima area esterna, ovvero un "piazzale" privo di pavimentazione, (ricadente nel lotto di terreno distinto catastalmente al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084), caratterizzato dalla presenza di ghiaia, terra, e verde incolto, su cui "affacciano" i due manufatti distinti nella presente perizia come bene n. 2 e bene n. 3, ovvero una stalla ed una tettoia.
Da tale piazzale parte un "vialetto" con una pavimentazione in "piastrelle da esterno" dissestata, attrraverso cui si raggiunge l'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata nella presente perizia come bene n. 1; ad essa si accede attraverso un portoncino in legno, non blindato.
Dalla porzione di terreno precedentemente descritta, ovvero il piazzale, parte altresì un "percorso sterrato" che permette di raggiungere l'ulteriore lotto di terreno, oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082.
Si precisa che non si rileva alcuna delimitazione né tra i lotti di terreno oggetto della presente Procedura Esecutiva, né tra gli stessi ed il lotto di terreno adiacente identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, prt. 2083.
Pertanto, percorrendo la suddetta "strada" sterrata si può raggiungere anche l'ulteriore lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2083 (precedentemente oggetto di pignoramento), oggi di proprietà di terzi a seguito dell'Atto di donazione stipulato a rogito notaio Gerbo F. in data 27 novembre 2014, precedentemente richiamato. Si precisa, pertanto che per accedere a tale lotto di terreno ed ai beni immobili che su di esso sorgono, come comunicato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo eseguito in data 14 aprile 2023, attualmente i proprietari di tale porzione di terreno passano attraverso il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084. Si precisa che non è stato rinvenuto alcun atto/documento in merito ad una eventuale "servitù di passaggio" attraverso il lotto suddetto identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084 per raggiungere la porzione di terreno in oggetto (identificata al C.T. con Foglio 1107, Particella 2083) né tale aspetto è specificato nell'Atto di donazione precedentemente richiamato.
Si rileva, tuttavia, che tale lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, Particella 2083 (così come il lotto di terreno oggetto di pignoramento, identificato al C.T. con Fg. 1107, part. 2082) confina a nord con la via Melicuccà (strada vicinale Monte Cugno), ovvero una una strada per lo più sterrata, di cui una porzione appare oggi "chiusa" su due lati: ad ovest, ovvero in corrispondenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'incrocio con via dei Monti di San Paolo, l'accesso alla strada in oggetto è impedito dalla presenza di una sbarra, mentre ad est, in corrispondenza dell'incrocio con via del Casaletto di Giano la strada appare chiusa tramite un cancello in metallo.

Si rileva infine la presenza di un ulteriore accesso al compendio pignorato in corrispondenza della porzione più ad ovest del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 1107, prt. 2084, tramite un cancello in metallo, elettrico, posto in via dei Monti di San Paolo al n. civico 150 (come indicato sul medesimo cancello).

I beni pignorati si trovano in una zona "suburbana" (Acilia Nord), situata a Sud-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente al Grande Raccordo Anulare; il compendio pignorato si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia di abitazioni di tipo civile; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.
L'area è ricompresa nella XXXII zona di Roma nell'Agro Romano, "Acilia Nord", nella zona urbanistica 13B "Acilia Nord" del Municipio X di Roma Capitale (ex Municipio Roma XIII), e confina con le Zone "Ponte Galeria, Mezzocammino, Acilia Sud, Casal Palocco".
I beni pignorati oggetto di pignoramento si trovano a ca. 1,4 Km da un'importante arteria viaria quale la "Via del Mare" (SP8) ed a ca. 550 m da Via dei Monti di San Paolo.
A circa 600 m dal compendio pignorato vi è la fermata del Bus "Case Basse/Orti di Acilia" (autobus 017), mentre a circa 700 m vi è la fermata del Bus "Padre Candido/Monti San Paolo" (autobus 08).
Il compendio pignorato si trova a ca. 1,5 Km dalla stazione ferroviaria "Acilia" della ferrovia Roma-Lido.
I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona a bassa densità abitativa e fanno parte di un complesso condominiale; esternamente ad esso, nelle vicinanze del cancello di accesso al condominio, si è riscontrata una discreta dotazione di parcheggi; in occasione dei sopralluoghi, lo scrivente Esperto non ha riscontrato difficoltà nel trovare parcheggio.

Il bene n. 1, Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) – piano terra, è identificata al catasto Fabbricati con Fg. 1107, Part. 1892, Sub. 501, Categoria A/4.

Il bene n. 2, Stalla ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) – piano terra, è identificata al catasto Fabbricati con Fg. 1107, Part. 1891, Sub. 501, Categoria F/3.

Il bene n. 3, Tettoia ubicata a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122) – piano terra, è identificata al catasto Fabbricati con Fg. 1107, Part. 1893, Sub. 1, Categoria F/3.

Il bene n. 4, Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122), è identificato al catasto Terreni con Fg. 1107, Part. 2082, Qualità seminativo irriguo di classe 2.

Il bene n. 5, Terreno ubicato a Roma, via Alberto da Sarteano n. 124/B (catastalmente n. 122), è identificato al catasto Terreni con Fg. 1107, Part. 2084, Qualità "Ente Urbano".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene n. 1, bene n. 2, bene n. 3

Premessa

Prima di procedere nel dettaglio con la determinazione del valore di mercato del compendio oggetto di pignoramento si ritiene utile preliminarmente richiamare quanto affermato precedentemente relativamente ai beni immobili identificati nella presente perizia tecnica come bene n. 1 (un'unità immobiliare ad uso abitativo), bene n. 2 (manufatto adibito a stalla) e bene n. 3 (tettoia), che venivano edificati in assenza di idonea autorizzazione edilizia, quindi in modo abusivo.
Ad oggi si tratta di beni presumobilmente non sanabili alla luce della normativa vigente. Conseguentemente, l'Autorità preposta provvederà all'ordine di demolizione delle opere abusive (ovvero la demolizione dei manufatti) e di ripristono dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia degli immobili stessi o dell'area su cui attualmente sorgono, o eventualmente, con la conseguente acquisizione dei beni al patrimonio Comunale.
Gli immobili in oggetto tuttavia, ad oggi non sono ancora gravati da un Decreto di Demolizione, né risulta ancora trascritta alcuna ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma.
Si ritiene pertanto che tali immobili possano essere comunque utilizzati fino all'ordine di demolizione da parte del Comune di Roma, (fino alla loro demolizione) o fino all'acquisizione al patrimonio Comunale.

Alla luce di questa premessa, al fine della valutazione dei bene immobili oggetto di pignoramento identificati nella presente parizia come bene n. 1, bene n. 2, bene n. 3, si è operato con il metodo di stima che tiene conto del valore d'uso del singolo bene fino alla sua demolizione.
L'immobile, infatti, nel caso non sia sanabile, rappresenta un valore economico essenzialmente di uso (e ovviamente non di "mercato") che lo rende appetibile nella valutazione della possibilità di utilizzarlo sino almeno alla demolizione o alla acquisizione dell'area di sedime da parte del Comune. Il valore di uso deve essere rapportato al tempo che intercorre tra la stima e la demolizione, circostanza però che non è nota a priori. Il valore d'uso di un immobile è sicuramente inferiore al valore di mercato del bene stesso, considerato regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. Nel caso di specie si deve considerare che gli immobili in oggetto non sono ancora gravati da Decreto di demolizione e si deve tener presente altresì lo stato di manutenzione in cui si trovano all'attualità i beni immobili stessi.
Lo scrivente ritiene congruo stimare il Valore d'uso degli immobili in oggetto per un ventennio.

Per la determinazione del "valore d'uso" di ciascuno dei beni immobili in oggetto (ovvero il valore per l'utilizzo del bene da parte dell'aggiudicatario per un periodo di tempo limitato), lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.
Nel caso di specie il sottoscritto, per calcolare il valore d'uso dell'immobile destinato ad avere una vita limitata, ha utilizzato la stima per capitalizzazione dei redditi (metodo dell'attualizzazione del flusso di cassa): il valore si basa sull'attualizzazione di una serie limitata di redditi considerati costanti e limitati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$V= R (q^N -1)/rq^N$

Dove:
- V= valore del bene
- R = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione.

Lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ha inoltre stimato il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, all'attualità mediante due metodi, il metodo sintetico comparativo ed il metodo analitico.
Poichè Il valore di un immobile abusivo non sanabile è certamente inferiore rispetto al valore di mercato di un immobile regolare, il sottoscritto ritiene pertanto necessario operare deprezzamenti sul valore di mercato stimato relativo alle unità immobiliari in oggetto; tali deprezzamenti sono dovuti, in particolare, alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi (incluso il deprezzamento per ottenere il necessario certificato di agibilità, se richiesto, da richiedere eventualmente successivamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria), alle spese per le necessarie variazioni catastali, ed ai presumibili costi necessari per la demolizione delle opere abusive e per il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato legittimo.
Al valore ottenuto si sommerà altresì il valore dell'area di sedime su cui è edificato il bene immobile in oggetto.

Nel Procedimento di stima analitico La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.
Formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili
V= Rn/r
V=Valore dell'immobile
Rn= Reddito Netto
R= Saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore locativo e del valore di mercato degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva, lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c ha eseguito indagini di mercato immobiliare intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima; sono state considerate fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

• Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre ricercato i dati "Comparabili" relativi a recenti compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, ed in particolare la consistenza delle eventuali pertinenze a servizio del bene principale, la regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
In tal senso, si sottolinea che la stima del valore commerciale dei beni pignorati sia stata determinata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, caratterizzato dalla guerra in atto in Ucraina e dalla guerra in Medio-Oriente, che certamente influenzano il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si ritiene utile precisare che, anche se si è in presenza di un immobile abusivo, tale immobile può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata.
Tuttavia, colui che si aggiudica un immobile in sede di esecuzione immobiliare, resta comunque soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato e pertanto la vendita in sede esecutiva non comporta la "sanatoria" delle irregolarità urbanistiche, ossia degli abusi edilizi che aveva commesso il debitore.
Si precisa altresì che non è comunque possibile effettuare una vendita tra privati di beni abusivi e non sanabili.

Bene n. 1

Il bene immobile a destinazione residenziale identificato nella presente perizia tecnica come bene n. 1 veniva edificato abusivamente e per sanare l'abuso relativo alla realizzazione dell'unità immobiliare stessa veniva presentata una domanda di concessione edilizia in sanatoria; la pratica di condono edilizio attualmente è in fase di istruttoria, ovvero in stato 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto analizzato approfonditamente nei paragrafi precedenti, lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che, in base alla normativa ad oggi vigente, si tratti di abusi non sanabili.

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore di mercato del bene immobile in oggetto, considerato regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima:

- il metodo analitico;
- il metodo diretto o sintetico comparativo.

Si precisa che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato, considerando l'unità immobiliare così come essa si presenta all'attualità, ovvero considerando le difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata all'istanza di condono prot. n. 556795 del 7/12/2004 che ad oggi è in lavorazione.

Procedimento di stima analitico

Tenendo conto di tutti i valori locativi reperiti si ritiene congruo per il bene immobile in oggetto un valore di locazione pari a 7,50 €/mq per mese.
Pertanto nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 700,00 (valore arrotondato) pari ad un canone lordo annuo di € 8.400,00.
Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 5.880,00.
La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 3% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Nel caso di specie si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari a 4%.
Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 4%, si ottiene:
V1= € 5.880,00: 0,04 = € 147.000,00.

Procedimento di stima sintetico comparativo

Tenendo conto di tutti i valori reperiti si ritiene congruo per il bene immobile in oggetto un valore di mercato a mq pari a euro 1.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 1 – Bene 1: Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata a Roma (RM) - via Alberto da Sarteano, 124/B - piano T.	83,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 141.100,00	100,00	€ 141.100,00
				Totale lotto:	€ 141.100,00

Operando una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima abbiamo che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore di mercato in regime di libero mercato relativamente alla piena proprietà del bene immobile in oggetto, considerato "regolare" è pertanto pari a € 144.000,00 (valore arrotondato)

Valore d'uso

Come descritto in premessa, per la determinazione del "valore d'uso" del bene immobile in oggetto (ovvero il valore per l'utilizzo del bene da parte dell'aggiudicatario per un periodo di tempo non determinabile a priori), lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Nel caso di specie si utilizza la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$V= R\ (q^N -1)/rq^N$$

Utilizzando il valore locativo annuo netto, pari a 5.880,00 € (determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica), avremo:

$V = 5.880,00\ € \ (1,04_{20} -1)/0,04\ X\ 1,04_{20} = 79.876,71\ €$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 80.000,00 (valore arrotondato).

Lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ha inoltre stimato il valore dell'immobile in oggetto all'attualità, ovvero considerando la situazione edilizia ed urbanistica del bene stesso, mediante il metodo diretto o sintetico.

Si considera innanzitutto il valore di mercato all'attualità del bene in oggetto determinato in precedenza, pari a 144.000,00 euro.

Poichè Il valore di un immobile abusivo non sanabile è certamente inferiore rispetto al valore di mercato di un immobile regolare, il sottoscritto ritiene pertanto necessario operare deprezzamenti sul valore di mercato stimato relativo all'unità immobiliare in oggetto; si considera altresì il valore dell'area di sedime su cui è edificato il bene immobile stesso.

Non potendo definire nel dettaglio le eventuali spese da sostenere in merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 40% sul valore di stima del bene in esame.

Pertanto il Valore stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 86.400,00.

Operando una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima abbiamo che Il valore di stima relativo alla piena proprietà del bene immobile in oggetto allo stato attuale è pertanto pari a € 83.000,00 (valore arrotondato)

Valore di stima: **€ 83.000,00**

relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 1

Bene n. 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il manufatto oggetto di pignoramento identificato nella presente perizia tecnica come bene n. 2 (stalla) è stato edificato in assenza di regolare titolo edilizio e, quindi, in forma abusiva.
Per quanto riguarda il bene in oggetto, il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo, relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.
Nel caso di specie si tratta quindi di un bene immobile edificato abusivamente, che lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene non sia sanabile.

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore di mercato del bene immobile in oggetto ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima:

- il metodo analitico;
- il metodo diretto o sintetico comparativo.

Procedimento di stima analitico

Tenendo conto di tutti i valori locativi reperiti si ritiene congruo per il bene immobile in oggetto un valore di locazione pari a 2,40 €/mq per mese.

Pertanto nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 350,00 (valore arrotondato) pari ad un canone lordo annuo € 4.200,00.
Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 2.940,00.
La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 3% - 6% in relazione al tipo di manufatto e alla sua disponibilità sul mercato. Nel caso di specie si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari a 5%.
Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 5%, si ottiene :
V1= € 2.940,00 : 0,05 = € 58.800,00.

Procedimento di stima sintetico comparativo

A seguito dell'analisi dei i valori relativi a manufatti simili presenti nella medesima zona, reperiti dallo scrivente stimatore, si ritiene congruo per il bene immobile in oggetto un valore di mercato a mq pari a € 400,00
Conseguentemente per la piena proprietà del bene in oggetto attualmente esistente, considerato "regolare", si ritiene congruo un ipotetico valore di mercato a corpo pari a € 55.000,00.
Operando una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima abbiamo che il valore di mercato in regime di libero mercato relativamente alla piena proprietà del bene immobile distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 2, considerato "regolare", è pertanto pari a € 57.000,00 (valore arrotondato)

Valore d'uso
Come descritto in premessa, per la determinazione del "valore d'uso" del bene immobile in oggetto (ovvero il valore per l'utilizzo del bene da parte dell'aggiudicatario per un periodo di tempo limitato),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.
Nel caso di specie si utilizza la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$V= R\ (q^N -1)/rq^N$$

Utilizzando il valore locativo annuo netto, pari a 2.940,00 € (determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica), avremo:
V = 2.940,00 € $(1{,}05^{20} -1)/0{,}05$ X $1{,}05^{20}$ = 36.611,32 €
Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 37.000,00 (valore arrotondato).

Lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ha inoltre stimato il valore dell'immobile in oggetto all'attualità, ovvero considerando la situazione edilizia ed urbanistica del bene stesso, mediante il metodo diretto o sintetico.
Si considera innanzitutto il valore di mercato all'attualità del bene in oggetto determinato in precedenza, pari a 57.000,00 euro.
Poichè Il valore di un immobile abusivo non sanabile è certamente inferiore rispetto al valore di mercato di un immobile regolare, il sottoscritto ritiene pertanto necessario operare deprezzamenti sul valore di mercato stimato relativo al manufatto in oggetto; si considera altresì il valore dell'area di sedime su cui è edificato il bene immobile stesso.
Non potendo definire nel dettaglio le eventuali spese da sostenere in merito alla legittimità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 40% sul valore di stima del bene in esame.
Pertanto il Valore stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 34.200,00.

Operando una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima abbiamo che
Il valore di stima relativo alla piena proprietà del bene immobile in oggetto allo stato attuale è pertanto pari a € 35.600,00

Valore di stima: **€ 35.600,00;**
relativo al manufatto esistente all'attualità, identificato nella presente perizia tecnica come bene n. 2.

Bene n. 3

Il manufatto oggetto di pignoramento identificato nella presente perizia tecnica come bene n. 3 (tettoia) è stato edificato in assenza di regolare titolo edilizio e, quindi, in forma abusiva.
Per quanto riguarda il bene in oggetto, il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo, relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.
Nel caso di specie si tratta quindi di un bene immobile edificato abusivamente, che lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene non sia sanabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore di mercato del bene immobile in oggetto ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima:

- il metodo analitico;
- il metodo diretto o sintetico comparativo.

Procedimento di stima analitico

Tenendo conto di tutti i valori locativi reperiti si ritiene congruo per il bene immobile in oggetto un valore di locazione pari a 2,40 €/mq per mese.

Pertanto nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 110,00 (valore arrotondato) pari ad un canone lordo annuo € 1.320,00.
Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 924,00.
La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 3% - 6% in relazione al tipo di manufatto e alla sua disponibilità sul mercato. Nel caso di specie si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari a 5%.
Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 5%, si ottiene :
V1= € 924,00 : 0,05 = € 18.480,00.

Procedimento di stima sintetico comparativo

A seguito dell'analisi dei i valori relativi a manufatti simili presenti nella medesima zona, reperiti dallo scrivente stimatore, si ritiene congruo per il bene immobile in oggetto un valore di mercato a mq pari a € 400,00
Conseguentemente per la piena proprietà del bene in oggetto attualmente esistente, considerato "regolare", si ritiene congruo un ipotetico valore di mercato a corpo pari a € 18.000,00.
Operando una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima abbiamo che il valore di mercato in regime di libero mercato relativamente alla piena proprietà del bene immobile distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 3, considerato "regolare", è pertanto pari a € 18.000,00 (valore arrotondato)
alore d'uso
Come descritto in premessa, per la determinazione del "valore d'uso" del bene immobile in oggetto (ovvero il valore per l'utilizzo del bene da parte dell'aggiudicatario per un periodo di tempo non determinabile a priori), lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.
Nel caso di specie si utilizza la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$V= R\ (q^N -1)/rq^N$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Utilizzando il valore locativo annuo netto, pari a 924,00 € (determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica), avremo:

V = 924,00 € $(1,05^{20} -1)/0,05$ X $1,05^{20}$ = 11.506,42 €

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 11.500,00 (valore arrotondato).

Lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ha inoltre stimato il valore di mercato dell'immobile in oggetto all'attualità, ovvero considerando la situazione edilizia ed urbanistica del bene stesso, mediante il metodo diretto o sintetico.

Si considera innanzitutto il valore di mercato all'attualità del bene in oggetto determinato in precedenza, pari a 18.000,00 euro.

Poichè Il valore di un immobile abusivo non sanabile è certamente inferiore rispetto al valore di mercato di un immobile regolare, il sottoscritto ritiene pertanto necessario operare deprezzamenti sul valore di mercato stimato relativo al manufatto in oggetto; si considera altresì il valore dell'area di sedime su cui è edificato il bene immobile stesso.

Non potendo definire nel dettaglio le eventuali spese da sostenere in merito alla legittimità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 40% sul valore di stima del bene in esame.

Pertanto il Valore stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 10.800,00.

Operando una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima abbiamo che

Il valore di stima relativo alla piena proprietà del bene immobile in oggetto allo stato attuale è pertanto pari a € 11.000,00

Valore di stima: **€ 11.000,00;**

relativo al manufatto esistente all'attualità, identificato nella presente perizia tecnica come bene n. 3.

Bene n. 4

La determinazione del valore di mercato all'attualità del lotto di terreno oggetto di pignoramento, ovvero dell'intera area identificata attualmente al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2082 verrà eseguita mediante il metodo diretto o sintetico.

Dalla visura storica per immobile emerge che trattasi di un lotto di terreno che si sviluppa su una superficie di 10.020 mq, e caratterizzato dalla "qualità" seminativo irriguo di classe 2.

Per la stima si tiene conto della localizzazione e della consistenza del terreno.

Sono stati considerati i dati relativi ai valori agricoli medi, (dati disponibili in rete) per il tipo di coltura presente nell'area in esame, con riferimento all'annualità 2022 (ultima disponibile in rete). Nel caso di specie, il valore agricolo della coltura seminativo irriguo è pari a 47.500,00 €/Ha.

Si precisa che si ritiene altresì necessario considerare le spese necessarie per la realizzazione di una nuova recinzione ad oggi non esistente, ovvero una delimitazione dal lotto di terreno adiacente, di proprietà di terzi, identificato al Catasto Terreni con il Foglio 1107, Part. 2083.

Considerando l'andamento del mercato, si ritiene congruo un valore di mercato a corpo dell'area in esame, all'attualità, pari a € 40.000,00.

Conseguentemente avremo:

Valore di stima: **€ 40.000,00**, valore arrotondato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativo al terreno identificato nella presente perizia tecnica come bene n. 4

Bene n. 5

La determinazione del valore di mercato all'attualità del lotto di terreno oggetto di pignoramento, ovvero dell'intera area identificata attualmente al Catasto Terreni con Foglio 1107, particella 2084 verrà eseguita mediante il metodo diretto o sintetico.

Dalla visura storica per immobile emerge che trattasi di un lotto di terreno che si sviluppa su una superficie di 4.458 mq, caratterizzato ad oggi dalla "qualità Ente Urbano - Aree di enti urbani e promiscui", e che originariamente era caratterizzato dalla "qualità" seminativo irriguo di classe 2 (Immobili predecessori: Foglio 1107 part. 34 e Foglio 1107, part. 1890).

Su tale porzione di terreno venivano edificati in assenza di idonea autorizzazione edilizia, quindi in modo abusivo, i beni immobili attualmente oggetto di pignoramento identificati nella presente perizia tecnica come bene n. 1 (un'unità immobiliare ad uso abitativo), bene n. 2 (manufatto adibito a stalla) e bene n. 3 (tettoia).

Per la stima si tiene conto della localizzazione e della consistenza del terreno. Sono stati considerati i dati relativi ai valori agricoli medi, (dati disponibili in rete) per il tipo di coltura presente nell'area in esame, con riferimento all'annualità 2022 (ultima disponibile in rete). Nel caso di specie, il valore agricolo della coltura seminativo irriguo è pari a 47.500,00 €/Ha. Considerando l'andamento del mercato, si ritiene congruo un valore di mercato a corpo dell'area in esame, all'attualità, pari a € 21.175,50. Nel caso di specie si considera un incremento del valore ottenuto pari al 10% per "l'uso" che caratterizza il lotto di terreno in esame.

Si precisa che si ritiene altresì necessario considerare le spese necessarie per la realizzazione di una recinzione, ad oggi non esistente, ovvero la delimitazione dal lotto di terreno adiacente, di proprietà di terzi, identificato al Catasto Terreni con il Foglio 1107, Part. 2083.

Conseguentemente avremo:

Valore di stima: **€ 23.500,00**, valore arrotondato

relativo al terreno identificato nella presente perizia tecnica come bene n. 5

Compendio pignorato

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato del compendio pignorato si applica un deprezzamento del valore di stima del compendio precedentemente ottenuto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Alla luce di quanto analizzato si ritiene congruo un deprezzamento del valore di stima del compendio immobiliare pari al 10 % del valore stesso.

Pertanto, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente

Valore finale di stima del lotto unico *(intero compendio pignorato):* **€ 173.790,00; *Valore arrotondato:* € 174.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'arrigo Gianfranco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009