

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Mario Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 21



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	11
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	14
Formalità pregiudizievoli.....	14



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	16
Stima / Formazione lotti	16



INCARICO

In data 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Ferraro Mario Vincenzo, con studio in Piazza Capri, 46 - 00141 - Roma (RM), email mvferraro@libero.it, PEC mario.ferraro@pec.archrm.it, Tel. 339 7975290, Fax 0682 580735, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

Il bene in oggetto consiste in un appartamento ad uso abitativo, libero su tre lati (un fronte è contiguo ad un'analoga abitazione, di proprietà di terzi), che si sviluppa su due livelli di piano, di cui quello soprastante raggiungibile per il tramite di un corpo scala non ancora realizzato; i tre fronti liberi prospettano verso una corte scoperta, perimetrale ed annessa all'abitazione, che si estende sino alla strada pubblica, ove all'altezza del civico 63 si riscontra un ampio varco, frazionato in due porzioni distinte, utilizzabili per l'accesso sia pedonale sia carrabile.

In generale, via Frondarola identifica un odonimo del piccolo agglomerato abitativo denominato Fosso San Giuliano [all.01], sorto spontaneamente lungo via Prenestina, a circa due chilometri esterni dal punto in cui tale provinciale si biforca nelle due diramazioni denominate via Prenestina Nuova e via Polense.

Pertanto, nell'intorno più immediato si ritrovano tutte le caratteristiche proprie dei più piccoli nuclei urbani di origine spontanea, quali una rete di strade, non perfettamente interconnesse e prive di una vera e propria gerarchia, che serve una serie di piccole lottizzazioni, ove si ritrovano quasi sempre e solo edifici unifamiliari, senza servizi di quartiere.

Il collegamento con la città avviene esclusivamente da via Polense, ove transitano anche i servizi di linea su gomma, urbane ed extraurbane.

Ciò rilevato in merito ad una più generale descrizione dell'intorno urbanistico si precisa che l'appartamento in oggetto è situato al piano terra catastale, sebbene rispetto alla quota stradale d'ingresso risulti leggermente sopraelevato, mentre al piano primo si ritrovano alcuni ambienti accessori, ricavati nel sottotetto, con antistante terrazzo a livello.

Come già accennato, l'abitazione gode di una tripla esposizione (versanti est, sud e ovest), con affaccio su corte privata, mentre il fronte nord risulta contiguo con un fabbricato di proprietà di terzi.

Funzionalmente risulta costituito da un ampio ambiente, con funzione di soggiorno/pranzo con angolo cottura, che svolge anche funzione di disimpegno per due camere da letto (una delle quali dotata di cabina armadio) e per un breve tratto di corridoio, dal quale si accede ad un bagno e ad un locale verandato, dal quale è possibile accedere direttamente alla porzione di corte retrostante l'abitazione, che risulta collegata alla più ampia porzione di corte antistante per il tramite di un breve tratto laterale, totalmente scoperto.

La porzione di corte interposta tra l'edificio e la strada risulta costituita in parte da un terrazzo, che svolge funzione di copertura per il sottostante locale autorimessa (bene n.2), mentre la porzione più prossima alla strada identifica del terreno vegetale.

Completano la consistenza dell'annessa area scoperta (ovvero, la particella 390 del NCT) una rampa carrabile,



di accesso al piano seminterrato ed il corsello di distribuzione del medesimo piano, esso stesso lasciato come spazio scoperto che corre lungo il confine sud, quale percorso di prosecuzione della rampa.

Dall'interno dell'ambiente abitativo principale (ovvero, il soggiorno/pranzo con angolo cottura) si riscontra un'ampia asola a soffitto, ancora priva di corpo scala, che funge da collegamento con il soprastante piano primo, ove si rileva un ambiente sottotetto, con antistante terrazzo a livello.

Nell'attuale configurazione planimetrica [all.16], l'appartamento con annessa corte a livello (catastalmente, il sedime della particella 390 risulta in parte rappresentato come annesso al piano seminterrato) sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di mq 97,40 circa interni (di cui mq 83,40 circa al piano terra e mq 14,00 circa al piano primo) e mq 140,00 circa esterni (di cui mq 124,50 circa come corte al piano terreno e mq 15,50 circa come terrazzo al piano primo).

Tuttavia, in ragione delle molteplici difformità urbanistiche trattate nell'apposito paragrafo, per la stima si ritiene fare più opportuno riferimento alla consistenza oggetto di autorizzazione amministrativa in sanatoria, che contempla il solo livello abitativo del piano terra, per una consistenza residenziale (netta) di mq 43,54 a cui, salvo alcune modeste difformità dimensionali (ad esempio, la larghezza effettiva del corpo di fabbrica è di ml 6,72 anziché pari ad ml 6,50 di cui al progetto di sanatoria, come pure la profondità effettiva è di ml 8,45 anziché pari ad ml 8,20 di cui al medesimo progetto), dovrebbe corrispondere l'originario nucleo, di consistenza commerciale (lorda) pari a mq 56,80 circa interni, oltre l'intero sedime della corte esterna, per una consistenza lorda (ovvero, comprensiva delle murature, sino alla mezzeria, laddove di divisione con altre proprietà private) pari a mq 392,00 circa.

Peraltro, si noti che tale consistenza della corte, ancorché desunta con un rilievo metrico non topografico, trova sostanziale corrispondenza con la superficie catastale della particella 390, tuttora riportata al NCT come ente urbano [all.06], considerato altresì che nel foglio di mappa 671 risulta ancora rappresentata in estensione sino alla mezzeria di via Frondarola [all.03].

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Il bene in oggetto consiste in un ampio locale autorimessa, con relativa rampa di accesso ed antistante spazio di manovra, quale prosecuzione della rampa medesima.

Per quanto concerne una più generale descrizione dell'intorno urbanistico si fa rimando a quanto già rappresentato per il bene n.1, precisando altresì che il bene in oggetto si colloca ad un livello totalmente interrato, ma la presenza dell'antistante spazio di manovra lascia un fronte completamente libero; inoltre, la posizione decentrata rispetto al soprastante manufatto abitativo fa sì che la copertura piana del locale in oggetto costituisca, di fatto e per buona parte, anche un terrazzo a livello dell'abitazione anzidetta.

Ancorché il locale si presenti completamente al rustico e privo di infissi, la sua destinazione si desume dalla documentazione di accatastamento [all.05] ed è compatibile con le caratteristiche intrinseche e dimensionali trattandosi, di fatto, di un unico ed ampio ambiente, collegato all'antistante "spazio di manovra" per il tramite di due aperture nella muratura perimetrale.

Inoltre, la presenza di alcune tramezzature interne a mezza altezza lascerebbe intendere un'attività edilizia prodromica per una parziale modifica dell'anzidetta destinazione catastale.

Nell'attuale configurazione planimetrica [all.16], l'autorimessa con annessa corte di accesso (catastalmente, il sedime della particella 390 risulta in parte rappresentato come annesso al piano seminterrato, nonostante nella visura non si rilevino superfici esterne) sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di mq 48,00 circa interni e mq 94,50 circa esterni (di cui mq 46,50 circa come antistante spazio di manovra e mq 48,00 circa come rampa



vera e propria).

Tuttavia, come già segnalato per il bene n.1 ed in ragione delle molteplici difformità urbanistiche trattate nell'apposito paragrafo, per la stima dell'intero lotto si ritiene fare più opportuno riferimento alla consistenza oggetto di autorizzazione amministrativa in sanatoria, che contempla il solo livello abitativo del piano terra, per una consistenza commerciale (lorda) pari a mq 56,80 circa interni, oltre l'intero sedime della corte, per una consistenza di mq 392,00 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come meglio rappresentato nel Certificato Notarile del 19/02/2024, già in atti, al momento della trascrizione del pignoramento (ovvero, il 16/02/2024) l'esecutato vantava la proprietà piena del bene, per atto di compravendita a rogito del notaio Giorgio Tavassi di Roma del 19/04/2004 (Rep. N.110022; racc. n.19181), acquisito dal sottoscritto nel corso delle attività peritali [all.02].

In particolare, si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento non corrispondono catastalmente con l'oggetto della compravendita ma derivano direttamente da essi, in relazione a variazioni catastali avvenute successivamente al 2004 (più esattamente, in data 24/01/2007).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come meglio rappresentato nel Certificato Notarile del 19/02/2024, già in atti, al momento della trascrizione del pignoramento (ovvero, il 16/02/2024) l'esecutato vantava la proprietà piena del bene, per atto di compravendita a rogito del notaio Giorgio Tavassi di Roma del 19/04/2004 (Rep. N.110022; racc. n.19181), acquisito dal sottoscritto nel corso delle attività peritali [all.02].

In particolare, si precisa che il bene in argomento, oggetto di pignoramento, non risulta contemplato nell'atto di compravendita in quanto identifica catastalmente una "unità afferente edificata su area di corte del 24/01/2007"; ovvero, successivamente all'acquisto del 2004, ove però si contemplava espressamente il terreno identificato al foglio 671, particella 390 del NCT.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

Stante quanto riportato nell'atto di compravendita del 19/04/2004 a rogito del notaio Giorgio Tavassi di Roma (Rep. n.110022), acquisito dal sottoscritto nel corso delle attività peritali [all.02], il compendio oggetto di quel trasferimento (poi trasformato, anche in termini di classamento catastale) risulterebbe "(...) confinante con: distacco verso edificio Via Frondarola n.65, Via Frondarola, proprietà e/o aventi causa, salvo altri (...)".

A maggiore esplicitazione di tali indicazioni testuali, occorre fare contemporaneo riferimento all'attuale estratto del foglio di mappa [all.03] ed alla planimetria catastale d'impianto della porzione immobiliare abitativa oggetto di quel trasferimento, identificata al foglio 671, particella 317, subalterno 4 [all.07], soppressa nel 2007, da cui si comprende che, di fatto, per "edificio di via Frondarola n.65" si intendesse l'attuale residua consistenza della particella 317, con annesse porzioni di corte identificate come particelle 388 e 389, mentre per "proprietà" si intendesse la particella 316, ove si rileva attualmente uno spazio recintato utilizzato, di fatto, come verde pubblico di quartiere.

Pertanto, fatte salve le variazioni catastali attuate nel 2007, rispetto alle quali sono poi stati identificati i beni oggetto di pignoramento, nel corso dei sopralluoghi esperiti dal sottoscritto è stato possibile verificare che il compendio oggetto di stima, nel suo insieme (bene n.1 e bene n.2), confina con: via Frondarola (versante nord-est), particella 316 (versante sud-est), particella 314 (versante sud-ovest), particelle 388, 389 e 317/parte (versante nord-ovest).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Poiché nel precedente paragrafo si sono già descritti i confini dell'intero compendio oggetto di pignoramento e stima (bene n.1 e bene n.2), si rimanda ad esso anche per l'indicazione dei confini relativi al bene in oggetto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	56,60 mq	1	56,60 mq	3,00 m	Terra

Corte esclusiva (A)	57,00 mq	57,00 mq	0,1	5,70 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva (B)	335,00 mq	335,00 mq	0,02	6,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'attuale configurazione planimetrica [all.16 - tav. 1/2], l'appartamento con annessa corte a livello (catastalmente, il sedime della particella 390 risulta in parte rappresentato come annesso al piano seminterrato) sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di mq 97,40 circa interni (di cui mq 83,40 circa al piano terra e mq 14,00 circa al piano primo) e mq 140,00 circa esterni (di cui mq 124,50 circa come corte al piano terreno e mq 15,50 circa come terrazzo al piano primo).

Tuttavia, in ragione delle molteplici difformità urbanistiche trattate nell'apposito paragrafo, per la stima si ritiene fare più opportuno riferimento alla consistenza oggetto di autorizzazione amministrativa in sanatoria, che contempla il solo livello abitativo del piano terra, per una consistenza residenziale (netta) di mq 43,54 a cui, salvo alcune difformità dimensionali del corpo di fabbrica, dovrebbe corrispondere l'originario nucleo, di attuale consistenza netta pari a mq 46,00 circa e commerciale (lorda) pari a mq 56,60 circa; oltre l'intero sedime della corte esterna, per una consistenza lorda (ovvero, comprensiva delle murature, sino alla mezzeria, laddove di divisione con altre proprietà private) pari a mq 392,00 circa, parametrata secondo due diverse aliquote.

Si precisa che la superficie "netta" sopra indicata si riferisce a quella calpestabile mentre quella "lorda" è stata calcolata sino alla mezzeria (al 50%) delle murature di divisione con la proprietà contigua, ponderata secondo i principi dettati dal D.P.R. n. 138/98.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	48,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,00 m	Interrato
Corte / rampa	94,50 mq	0,00 mq	0,1	0,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'attuale configurazione planimetrica [all.16 - tav. 2/2], l'autorimessa con annessa corte di accesso (catastalmente, il sedime della particella 390 risulta in parte rappresentato come annesso al piano seminterrato, nonostante nella visura non si rilevino superfici esterne) sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di mq 48,00 circa interni e mq 94,50 circa esterni (di cui mq 46,50 circa come antistante spazio di manovra e mq 48,00 circa come rampa vera e propria).

Tuttavia, come già segnalato per il bene n.1 ed in ragione delle molteplici difformità urbanistiche trattate nell'apposito paragrafo, per la stima dell'intero lotto si ritiene fare più opportuno riferimento alla consistenza oggetto di autorizzazione amministrativa in sanatoria, che contempla il solo livello abitativo del piano terra (bene n.1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

In merito all'intera "cronistoria catastale" dell'appartamento, dalla fusione del 10/02/1984 all'attualità, si rimanda alle visure storiche per immobile relative alle u.i.u. identificate in Catasto Fabbricati al foglio 671, particella 317, subalterni 4 e 6 (soppressi il 24/01/2007) e 501 (costituito il 24/01/2007), acquisite dallo scrivente [all.04-07-08].

Alla data di aggiornamento della visura storica riferita all'attuale subalterno 501 l'intestatario risultava essere l'esecutato, per 1/1 del diritto di proprietà.

Si segnala che la corte annessa all'appartamento, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 671, particella 390, subalterno 501, benché in visura risulti costituita da un sedime di mq 8,00 (coerente con la rappresentazione, nella relativa planimetria, di una piccola tettoia), è ancora censita pure in Catasto Terreni al Foglio 671 Particella 390, come "ente urbano" di consistenza complessiva pari a mq 435 [all.06].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

In merito all'intera "cronistoria catastale" dell'autorimessa, dalla costituzione del 24/01/2007 all'attualità, si rimanda alla visura storica per immobile relativa alla u.i.u. identificata in Catasto Fabbricati al foglio 671, particella 390, subalterno 502, acquisita dallo scrivente [all.05].

Alla data di aggiornamento della citata visura storica l'intestatario risultava essere l'esecutato, per 1/1 del diritto di proprietà.

Si segnala che la particella 390 (costituita in Catasto Fabbricato dai soli subalterni 501 e 502) è ancora censita pure in Catasto Terreni al Foglio 671 Particella 390, come "ente urbano" di consistenza complessiva pari a mq 435 [all.06].

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	671	317	501	6	A4	5	3 vani	Totale 65 mq	286,63 €	T-1	Fg.671/P. 390/Sub. 501

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
671	390				ente urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, presentata con la variazione del 24/01/2007 ed acquisita in copia dallo scrivente [all.04], risulta difforme dallo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso [all.16], sia per quanto concerne la distribuzione interna e le variazioni di prospetto, sia relativamente all'assenza dell'accessorio rappresentato sul versante di ingresso come "tettoia p.lla 390" e sia, infine, per la presenza di due importanti ampliamenti rilevati sui versanti sud-est e sud-ovest; analoghe difformità si rilevano anche al piano primo/sottotetto, indicato nella planimetria catastale come piano secondo.

Pertanto, come si dirà meglio nell'apposito paragrafo, lo stato dei luoghi riprodotto in tale planimetria catastale già rileva alcune importanti difformità rispetto al progetto di sanatoria assentito dal Comune di Roma, anche laddove la concessione in sanatoria fosse riferibile alla planimetria catastale del subalterno 4 (citato nella concessione medesima), già di per sé difforme dall'elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	671	390	502	6	C6	11	51	Totale 55 mq	176,47 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
671	390				ente urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, presentata in data 24/01/2007 ed acquisita in copia dallo scrivente [all.05], risulta difforme dallo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso [all.16], sia per quanto concerne la distribuzione interna sia per alcune variazioni di prospetto.

Pertanto, come si dirà meglio nell'apposito paragrafo, per lo stato dei luoghi riprodotto in tale planimetria catastale non è stato possibile reperire documentazione amministrativa idonea ad attestarne la legittimità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

L'appartamento in oggetto si presenta in uno stato conservativo "discreto", anche in relazione alla pluridecennale epoca di costruzione dell'edificio, il quale si presenta esso stesso in buono stato conservativo e manutentivo generale, anche con riguardo alle facciate esterne ed alle coperture, per lo più realizzate con materiali leggeri.

Per quanto concerne l'interno dell'appartamento, fanno eccezione alcuni esiti di umidità, verosimilmente riconducibili a fenomeni di risalita dal terreno di fondazione.

Al contrario, la corte esterna si presenta in uno stato conservativo più dimesso, soprattutto nella porzione costituente lastrico di copertura dell'autorimessa (bene n.2), anche per la mancanza dello strato finale, generalmente costituito dalla pavimentazione con relativo massetto di sottofondo.

Ad ogni buon fine, si allegano alla presente gli elaborati fotografici assunti in sede di accessi [all.17], esperiti con il custode in data 03/12/2024 ed in data 06/02/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

L'autorimessa in oggetto si presenta totalmente al rustico e priva di impianti, così come l'antistante spazio di accesso e manovra.

Anche per tale bene, si allegano alla presente gli elaborati fotografici assunti in sede di accessi [all.17], esperiti con il custode in data 03/12/2024 ed in data 06/02/2025.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

Il bene in oggetto costituisce un compendio di proprietà esclusiva, assimilabile ad una porzione di villino bifamiliare, per il quale potrebbe sussistere la comproprietà di elementi strutturali e funzionali correlati proprio alla costruzione in aderenza di due proprietà contigue.

Di tale circostanza non si è avuta evidenza nel corso dei sopralluoghi ma proprio la conformazione dei luoghi lascerebbe intendere la presenza, quanto meno, di una muratura comune in elevazione interna all'abitazione, nonché di alcuni tratti murari di recinzione della corte esterna.

Ad ogni buon conto, all'art.2 del titolo di provenienza [all.02], tale argomento è trattato genericamente, con la seguente frase di stile: "quanto compravenduto si intende trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli accessori e dipendenze, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'intero fabbricato e complesso immobiliare di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, come per legge".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Poiché il bene in oggetto è porzione di un più vasto compendio in unico lotto, per la trattazione del presente argomento si faccia riferimento a quanto già segnalato per il bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

L'atto di provenienza del 2004 non fornisce informazioni specifiche sull'argomento, riferendosi a tal proposito solo nella frase di stile di cui all'art.2, già citata con riguardo alle "parti comuni".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Poiché il bene in oggetto è porzione di un più vasto compendio in unico lotto, per la trattazione del presente argomento si faccia riferimento a quanto già segnalato per il bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

Il fabbricato di cui è parte la porzione abitativa in oggetto rileva caratteristiche costruttive modeste, tipiche degli edifici di origine spontanea e piccole dimensioni, quali: murature verticali in blocchetti di tufo, poggiate su fondazioni continue e solaio in latero-cemento, come descritto e dichiarato dalla richiedente del condono edilizio nella relativa domanda.

In epoca successiva all'originaria edificazione, sono stati realizzati due o più ampliamenti, con elementi verticali parimenti in muratura e/o elementi di tamponatura leggera (veranda) e coperture inclinate in pannellature leggere coibentate.

Salvo che per l'ambiente verandato, collocato sul retro dell'abitazione, le facciate esterne risultano tutte intonacate e tinteggiate, presentandosi in discreto stato conservativo generale; inoltre, analogo stato conservativo si riscontra anche all'interno, ove si rileva un livello di finiture e di dotazioni impiantistiche coerente con la destinazione di civile abitazione.

In particolare, gli ambienti rilevano le pareti ed i soffitti normalmente tinteggiati; il bagno presenta pavimento e rivestimenti ceramici di tipo ordinario, analogamente alla restante pavimentazione dell'abitazione, che si presenta pressoché omogenea per tipologia e formato, salvo che nella camera con cabina armadio, riscontrabile in ampliamento sul versante sud-est.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio verniciato con vetrocamera ed antistanti persiane metalliche blindate.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio alimentati con caldaia murale a gas, che in occasione del sopralluogo è risultato non funzionante per la mancata attivazione della relativa utenza; inoltre, nel soggiorno ed in una delle due camere da letto si è rilevata l'installazione di impianto CDZ con split a parete; ancora, per quanto concerne gli ulteriori impianti, quello idrico-sanitario e quello elettrico sono apparsi realizzati (o quanto meno rimaneggiati) successivamente alla costruzione dell'edificio ma non in tempi recenti, tanto che per essi non è stato possibile acquisire alcuna certificazioni di conformità.

Infine, occorre segnalare che l'abitazione non risulta allacciata alla rete pubblica di adduzione idrica; inoltre, potrebbe non essere dotata di regolare allaccio alla rete pubblica fognaria, stando almeno ai risultati delle ricerche d'archivio svolte dell'ente gestore di quest'ultima [all.12], su esplicita richiesta del sottoscritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Come si è già accennato in precedenza, l'autorimessa in oggetto è stata ricavata sbancando un'estesa porzione di corte perimetrale all'abitazione; pertanto, risulta realizzata con elementi strutturali verticali in calcestruzzo armato (pilastri isolati o muri di contenimento dei terrapieni) e solaio di copertura in latero-cemento, presentandosi ancora allo stato totalmente rustico e privo di qualsiasi dotazione impiantistica.

Parimenti al rustico si presentano anche gli spazi accessori esterni, di accesso e manovra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo, esperito in data 06/02/2025, il compendio immobiliare in oggetto è risultato libero, tanto che le chiavi di accesso sono state messe nella disponibilità della custodia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Poiché il bene in oggetto è porzione di un più vasto compendio in unico lotto, per la trattazione del presente argomento si faccia riferimento a quanto già segnalato per il bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63**

Fatta salva ogni più opportuna valutazione in diritto a riguardo, si ritiene che un quadro sulle "formalità pregiudizievoli" possa assumersi dalla lettura dell'apposita Certificazione redatta in data 19/02/2024 dal dott. Mario Sculco, notaio in Isola di Capo Rizzuto, già depositata dal creditore procedente nel fascicolo della procedura.

Stante tale certificazione, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento che ci compete, il compendio in oggetto (bene n.1 e bene n.2, come derivanti dalle variazioni catastali del 2007) risultavano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) ipoteca volontaria iscritta a Roma 1 in data 20 aprile 2004 ai numeri 39005 R.G. e 9434 R.P., per la somma complessiva di euro 210.000,00, a garanzia della somma di euro 105.000,00, durata 25 anni, a favore di Unicredit Banca S.p.A. e contro il signor **** Omissis ****;
- b) verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Roma 1 in data 16 febbraio 2024, ai numeri 18407 R.G. e 13966 R.P., a favore di e contro il signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Poiché il bene in oggetto è porzione di un più vasto compendio in unico lotto, per la trattazione del presente argomento si faccia riferimento a quanto già segnalato per il bene n.1.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63**

Secondo il P.R.G. approvato dal Comune di Roma con Delibera del C. C. n.18 del 12/02/2008 e la successiva Delibera del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016, relativa al <disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08>, il compendio immobiliare sito in via Frondarola n.63 ricade nel "Sistema Insediativo" della "Città da Ristrutturare - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" [all.13], il cui piano per il Recupero Urbanistico del Nucleo N.8.05 "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20" è stato adottato con deliberazione dell'assemblea capitolina n.34 del 09/04/2013 [all.14].



Pertanto, in tale tessuto l'attività edilizia è regolata dalle disposizioni di cui all'art.55 e dalle prescrizioni di carattere generale delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., oltre che dalle N.T.A. del citato piano esecutivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Poiché il bene in oggetto è porzione di un più vasto compendio in unico lotto, per la trattazione del presente argomento si faccia riferimento a quanto già segnalato per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63

L'edificio costituente l'abitazione in oggetto è stato realizzato senza titolo; tanto che in data 07/03/1986 è stata presentata, presso il municipio competente, una istanza di sanatoria ai sensi della Legge n.47/85, registrata al Dipartimento XV con protocollo n.57543/1987, che ha avuto esito nel rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.313367 del 10/03/2004.

Con riguardo a tale titolo abilitativo postumo, il sottoscritto ha presentato una istanza di accesso agli atti volta alla richiesta di copia del fascicolo completo, che si allega in estratto alla presente relazione [all.09].

Inoltre, in mancanza di dati certi e circostanziati, il sottoscritto ha anche richiesto presso il Municipio Competente ed il Dip.PAU la copia di eventuali titoli abilitativi successivi (DIA; SCIA, CILA, etc.), ottenendo in entrambi i casi dei riscontri negativi [all.10-11].

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione a quanto sopra esposto, senza escludere la possibilità che possano comunque esistere ulteriori titoli, deve necessariamente assumersi come unico riferimento certo la citata concessione in sanatoria, che è relativa ad una "nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 43,54", come dichiarata dall'istante sig.ra nella relativa istanza.

Le caratteristiche strutturali e dimensionali dell'immobile oggetto di sanatoria emergono chiaramente dall'esame della documentazione tecnica costituente parte integrante dell'istanza, con particolare riguardo alla documentazione fotografica ed al progetto grafico, che documentano un edificio in muratura, con un solo livello e copertura piana, sostanzialmente costituito da un unico vano strutturale in blocchetti di tufo (ingombro pari a



ml 8,20 x ml 6,50), intramezzato internamente con alcune murature divisorie, per definire due camere, un wc ed un corridoio di distribuzione.

Esternamente a tale sagoma strutturale si individuano un piccolo portico sul versante d'ingresso ed una tettoia lungo tutto il versante sud-est, non citati nell'istanza di sanatoria e non rappresentati nella planimetria di accatastamento del subalterno 4, depositata nel fascicolo di condono proprio il 10/03/2004 ma presentata in catasto il 10/02/1984.

Stante tali evidenze, deve desumersi che l'attuale stato dei luoghi presenti molteplici difformità urbanistiche, consistenti sia in sopraelevazioni ed ampliamenti (in sintesi, la camera con cabina armadio realizzata sul versante sud-est nonché il bagno, la veranda ed il relativo disimpegno, realizzati sul retro) dell'originario nucleo, sia in variazioni di prospetto e di distribuzione interna.

In particolare, la sopraelevazione ha comportato sia una parziale variazione di sagoma della copertura del fabbricato (da lastrico piano a falde), sia la realizzazione di ambienti sottotetto, sia una variazione di destinazione della parte rimasta piana, da lastrico non praticabile a terrazzo.

Infine, si tralascia per il momento la diversa sistemazione di una estesa porzione di corte perimetrale, in quanto la realizzazione dell'ampio terrazzo realizzato sul versante d'ingresso appare filologicamente più coerente associarla alle irregolarità registrate per il bene n.2, di cui si dirà nel successivo paragrafo.

Tuttavia, si ritiene opportuno segnalare come circostanza fattuale (non necessariamente connessa a possibili irregolarità edilizie) che la sagoma esterna del lotto non trova perfetta corrispondenza con quanto rappresentato nel foglio di mappa, sia in relazione alla posizione del confine lungo il fronte stradale, sia in merito all'andamento dei due confini contigui, con le particelle 316 (di fatto, non rettilineo) e 389 (mancato allineamento dei due tratti, anteriore e posteriore al fabbricato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRONDAROLA N.63, PIANO INTERRATO

Poiché l'unico titolo urbanistico reperito per il compendio oggetto di stima è relativo all'abitazione che identifica il bene n.1, deve desumersi che tutte le attività edilizie intraprese nel sedime della corte (identificata nel titolo di provenienza al foglio 671, particella 390 del NCT) siano prive delle necessarie autorizzazioni.

In tal senso, deve considerarsi illegittimo sia lo scavo del terreno vergine, sia la realizzazione delle opere di contenimento del terreno medesimo, sia tutte le ulteriori attività edilizie (strutturali e non strutturali) finalizzate alla costituzione di una nuova volumetria, ancorché interrata (o seminterrata) e con destinazione accessoria tra cui, a scopo puramente esemplificativo (e non esaustivo), si segnala la realizzazione del solaio di copertura, costituente oggi anche un terrazzo a livello dell'abitazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63

Il bene in oggetto consiste in un appartamento ad uso abitativo, libero su tre lati (un fronte è contiguo ad un'analoga abitazione, di proprietà di terzi), che si sviluppa su due livelli di piano, di cui quello soprastante raggiungibile per il tramite di un corpo scala non ancora realizzato; i tre fronti liberi prospettano verso una corte scoperta, perimetrale ed annessa all'abitazione, che si estende sino alla strada pubblica, ove all'altezza del civico 63 si riscontra un ampio varco, frazionato in due porzioni

distinte, utilizzabili per l'accesso sia pedonale sia carrabile. In generale, via Frondarola identifica un odonimo del piccolo agglomerato abitativo denominato Fosso San Giuliano [all.01], sorto spontaneamente lungo via Prenestina, a circa due chilometri esterni dal punto in cui tale provinciale si biforca nelle due diramazioni denominate via Prenestina Nuova e via Polense. Pertanto, nell'intorno più immediato si ritrovano tutte le caratteristiche proprie dei più piccoli nuclei urbani di origine spontanea, quali una rete di strade, non perfettamente interconnesse e prive di una vera e propria gerarchia, che serve una serie di piccole lottizzazioni, ove si ritrovano quasi sempre e solo edifici unifamiliari, senza servizi di quartiere. Il collegamento con la città avviene esclusivamente da via Polense, ove transitano anche i servizi di linea su gomma, urbane ed extraurbane. Ciò rilevato in merito ad una più generale descrizione dell'intorno urbanistico si precisa che l'appartamento in oggetto è situato al piano terra catastale, sebbene rispetto alla quota stradale d'ingresso risulti leggermente sopraelevato, mentre al piano primo si ritrovano alcuni ambienti accessori, ricavati nel sottotetto, con antistante terrazzo a livello. Come già accennato, l'abitazione gode di una tripla esposizione (versanti est, sud e ovest), con affaccio su corte privata, mentre il fronte nord risulta contiguo con un fabbricato di proprietà di terzi. Funzionalmente risulta costituito da un ampio ambiente, con funzione di soggiorno/pranzo con angolo cottura, che svolge anche funzione di disimpegno per due camere da letto (una delle quali dotata di cabina armadio) e per un breve tratto di corridoio, dal quale si accede ad un bagno e ad un locale verandato, dal quale è possibile accedere direttamente alla porzione di corte retrostante l'abitazione, che risulta collegata alla più ampia porzione di corte antistante per il tramite di un breve tratto laterale, totalmente scoperto. La porzione di corte interposta tra l'edificio e la strada risulta costituita in parte da un terrazzo, che svolge funzione di copertura per il sottostante locale autorimessa (bene n.2), mentre la porzione più prossima alla strada identifica del terreno vegetale. Completano la consistenza dell'annessa area scoperta (ovvero, la particella 390 del NCT) una rampa carrabile, di accesso al piano seminterrato ed il corsello di distribuzione del medesimo piano, esso stesso lasciato come spazio scoperto che corre lungo il confine sud, quale percorso di prosecuzione della rampa. Dall'interno dell'ambiente abitativo principale (ovvero, il soggiorno/pranzo con angolo cottura) si riscontra un'ampia asola a soffitto, ancora priva di corpo scala, che funge da collegamento con il soprastante piano primo, ove si rileva un ambiente sottotetto, con antistante terrazzo a livello. Nell'attuale configurazione planimetrica [all.16], l'appartamento con annessa corte a livello (catastalmente, il sedime della particella 390 risulta in parte rappresentato come annesso al piano seminterrato) sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di mq 97,40 circa interni (di cui mq 83,40 circa al piano terra e mq 14,00 circa al piano primo) e mq 140,00 circa esterni (di cui mq 124,50 circa come corte al piano terreno e mq 15,50 circa come terrazzo al piano primo). Tuttavia, in ragione delle molteplici difformità urbanistiche trattate nell'apposito paragrafo, per la stima si ritiene fare più opportuno riferimento alla consistenza oggetto di autorizzazione amministrativa in sanatoria, che contempla il solo livello abitativo del piano terra, per una consistenza residenziale (netta) di mq 43,54 a cui, salvo alcune modeste difformità dimensionali (ad esempio, la larghezza effettiva del corpo di fabbrica è di ml 6,72 anziché pari ad ml 6,50 di cui al progetto di sanatoria, come pure la profondità effettiva è di ml 8,45 anziché pari ad ml 8,20 di cui al medesimo progetto), dovrebbe corrispondere l'originario nucleo, di consistenza commerciale (lorda) pari a mq 56,80 circa interni, oltre l'intero sedime della corte esterna, per una consistenza lorda (ovvero, comprensiva delle murature, sino alla mezzeria, laddove di divisione con altre proprietà private) pari a mq 392,00 circa. Peraltro, si noti che tale consistenza della corte, ancorché desunta con un rilievo metrico non topografico, trova sostanziale corrispondenza con la superficie catastale della particella 390, tuttora riportata al NCT come ente urbano [all.06], considerato altresì che nel foglio di mappa 671 risulta ancora rappresentata in estensione sino alla mezzeria di via Frondarola [all.03].

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 671, Part. 317, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4, Graffato Fg.671/P.390/Sub.501 al catasto Terreni - Fg. 671, Part. 390, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 75.900,00

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo, sia in funzione di

quanto acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e sia in rapporto a quanto rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo "normale" riporta, per il primo semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona suburbana E165 "Lunghezza/Castelverde/Fosso San Giuliano", una forbice di valori unitari oscillanti tra un minimo di €/mq 1.150,00 ed un massimo di €/mq 1.700,00 [all.15].

Nella fattispecie, in funzione di quanto già riportato nella descrizione della porzione immobiliare e dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene congruo riferirsi ad un valore leggermente più basso della forbice predetta (€/mq 1.100,00), in quanto più coerente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

Infatti occorre ricordare che, nell'ambito dell'intera microzona di riferimento, la borgata "Fosso San Giuliano" risulta particolarmente penalizzata, soprattutto per quanto concerne la dotazione di opere di urbanizzazione e di servizi essenziali di quartiere.

Inoltre, anche le caratteristiche intrinseche del compendio appaiono penalizzate dall'edificazione mediante iniziativa privata, attuata spontaneamente ed in economia, ancorché lo stato conservativo e manutentivo generale risulti discreto/normale.

Pertanto, in rapporto alla "superficie convenzionale complessiva" come precedentemente individuata (mq 69,00), lo scrivente ritiene che il più probabile "valore di stima" della piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto, in regime di libero mercato, andrebbe identificato, a corpo e non a misura, in €.75.900,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato

Il bene in oggetto consiste in un ampio locale autorimessa, con relativa rampa di accesso ed antistante spazio di manovra, quale prosecuzione della rampa medesima. Per quanto concerne una più generale descrizione dell'intorno urbanistico si fa rimando a quanto già rappresentato per il bene n.1, precisando altresì che il bene in oggetto si colloca ad un livello totalmente interrato, ma la presenza dell'antistante spazio di manovra lascia un fronte completamente libero; inoltre, la posizione decentrata rispetto al soprastante manufatto abitativo fa sì che la copertura piana del locale in oggetto costituisca, di fatto e per buona parte, anche un terrazzo a livello dell'abitazione anzidetta. Ancorché il locale si presenti completamente al rustico e privo di infissi, la sua destinazione si desume dalla documentazione di accatastamento [all.05] ed è compatibile con le caratteristiche intrinseche e dimensionali trattandosi, di fatto, di un unico ed ampio ambiente, collegato all'antistante "spazio di manovra" per il tramite di due aperture nella muratura perimetrale. Inoltre, la presenza di alcune tramezzature interne a mezza altezza lascerebbe intendere un'attività edilizia prodromica per una parziale modifica dell'anzidetta destinazione catastale. Nell'attuale configurazione planimetrica [all.16], l'autorimessa con annessa corte di accesso (catastalmente, il sedime della particella 390 risulta in parte rappresentato come annesso al piano seminterrato, nonostante nella visura non si rilevino superfici esterne) sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di mq 48,00 circa interni e mq 94,50 circa esterni (di cui mq 46,50 circa come antistante spazio di manovra e mq 48,00 circa come rampa vera e propria). Tuttavia, come già segnalato per il bene n.1 ed in ragione delle molteplici difformità urbanistiche trattate nell'apposito paragrafo, per la stima dell'intero lotto si ritiene fare più opportuno riferimento alla consistenza oggetto di autorizzazione amministrativa in sanatoria, che contempla il solo livello abitativo del piano terra, per una consistenza commerciale (lorda) pari a mq 56,80 circa interni, oltre l'intero sedime della corte, per una consistenza di mq 392,00 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 671, Part. 390, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 671, Part. 390, Qualità ente urbano

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Frondarola n.63	69,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00%	€ 75.900,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Frondarola n.63, piano Interrato	0,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 75.900,00

Valore di stima: € 75.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia	22.800,00	€
Oneri giuridici non eliminabili - assenza della garanzia per vizi dei beni	3.800,00	€

Valore finale di stima: € 49.300,00

NOTA 1: oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

Già nell'apposito paragrafo, si è rappresentata la necessità di regolarizzare lo stato dei luoghi, attuando principalmente opere volte al ripristino della legittimità, fatta salva la possibilità di sanare alcune irregolarità di minor rilievo, quali le variazioni di prospetto che non hanno comportato l'esecuzione di opere strutturali.

In tal senso, poiché le lavorazioni finalizzate al ripristino sono di entità consistente e di natura variegata, tali da offrire diverse possibilità esecutive, una quantificazione esatta dei relativi costi (di ripristino e sanatoria) sarà possibile solo dopo aver istruito compiutamente le propedeutiche pratiche amministrative, optando per il piano operativo più adeguato.

Pertanto, in questa sede non può che esprimersi una valutazione equitativa, tale da giustificare un deprezzamento del "valore di stima" sopra calcolato, nella misura del 30% circa del "valore di stima" stesso e corrispondente, in cifra tonda, ad un importo di €22.800,00.

NOTA 2: oneri giuridici non eliminabili – assenza della garanzia per vizi del bene.

Inoltre, ai sensi dell'art.568 del c.p.c., il sottoscritto ritiene che l'assenza della garanzia per vizi del bene di cui all'art.2922 del c.c. possa giustificare un ulteriore deprezzamento del "valore di stima" sopra calcolato, valutabile equitativamente nella misura del 5% circa del "valore di stima" stesso e corrispondente, in cifra tonda, ad un importo di €3.800,00.

NOTA 3: quantificazione del deprezzamento totale.

Tenuto conto di tutti i deprezzamenti sopra prospettati, per un importo monetario totale di € 26.600,00 (corrispondente ad un'aliquota pari al 35,05% circa del valore complessivo del lotto), da intendersi come "deprezzamento" del medesimo valore complessivo, lo scrivente ritiene che il più probabile "valore finale di stima" del compendio in oggetto, in regime di "libero mercato", possa essere identificato, a corpo e non a

misura, in €.49.300,00 circa.

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

Roma, li 16/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Mario Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - [all.01] - inquadramento territoriale tramite visione aerea (google maps);
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - [all.02] - copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giorgio Tavassi di Roma del 19/04/2004 (rep. n.110022; racc. n.19181);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - [all.03] - estratto del foglio di mappa 671/all.D, con individuazione delle particelle nn.317 e 390;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.04] - visura storica e planimetria catastale della u.i.u. identificata in Catasto Fabbricati al foglio 671, part. 317, sub. 501 (appartamento e corte/parte);
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.05] - visura storica e planimetria catastale della u.i.u. identificata in Catasto Fabbricati al foglio 671, part. 390, sub. 502 (autorimessa e corte/parte);
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - [All.06] - visura storica della u.i.u. identificata in Catasto Terreni al foglio 671, part. 390 (ente urbano);
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.07] - visura storica e planimetria catastale della u.i.u. soppressa, già identificata in Catasto Fabbricati al foglio 671, part. 317, sub. 4 (appartamento);
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.08] - visura storica e planimetria catastale della u.i.u. soppressa, già identificata in Catasto Fabbricati al foglio 671, part. 317, sub.6 (lastrico solare);
- ✓ N° 11 Altri allegati - [all.09] - estratto del fascicolo relativo alla domanda di condono prot. n°57543/87, acquisito presso il Dip.P.A.U. con istanza prot. QI/2025/0133016 del 19/06/2025;
- ✓ N° 7 Altri allegati - [all.10] - riscontro negativo del Municipio VI, alla istanza di accesso agli atti registrata al protocollo CH/2025/138248 del 10/07/2025;
- ✓ N° 5 Altri allegati - [all.11] - riscontro negativo del Dip.P.A.U., alla istanza di accesso agli atti registrata al protocollo QI/2025/0152517 del 17/07/2025;



- ✓ N° 4 Altri allegati - [all.12] - riscontro negativo di ACEA ATO2 S.p.A., alla istanza di accesso agli atti inoltrata con PEC del 27/10/2025;
- ✓ N° 1 Altri allegati - [all.13] - stralcio del PRG vigente (sistemi insediativi);
- ✓ N° 4 Altri allegati - [all.14] - stralcio del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo N.8.05 "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20";
- ✓ N° 1 Altri allegati - [all.15] - quotazioni tratte dalla banca dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per la zona suburbana "E165 / Lunghezza - Castelverde - Fosso San Giuliano";
- ✓ N° 2 Altri allegati - [all.16] - rilievo metrico dello stato dei luoghi;
- ✓ N° 44 Foto - [all.17] - rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

