

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 355/2023 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

e per essa

ASTE
GIUDIZIARIE®

rappresentata da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice:

Dott. Giuseppe Lauropoli

Custode Giudiziario:
Avv. Andrea Belli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Rilievi	6
Lotto Unico	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	31
Corrispondenza catastale	32
Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali	50
Stima / Formazione lotti	49
Elenco Allegati e Fotografie	53
Riepilogo bando d'asta	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 355/2023 del R.G.E.	58
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 787.500,00	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	60



INCARICO

All'udienza del 13.3.2024, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in Largo dell'Olgiata 15, isola 13 - int. 2A - 00123 Roma (RM), e_mail architetto.caruso@fastwebnet.it, PEC architetto.caruso@pec.archrm.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.3.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dalle seguenti unità site in via di Valleranello s.n.c. - 00128 Roma, attualmente censite al Catasto con gli identificativi:

1. Foglio 1149, part. 630 - sub. 3, part. 630 - sub. 4, part. 630 - sub. 5 - graffate Cat D/8
2. Foglio 1149, part. 177 - sub. 502, 180 - sub. 502, part. 429 - sub. 502, part. 630 - sub. 2 - graffate Cat. D/8;
3. Foglio 1149, part. 178 - sub. 502, part. 630 - sub. 1, part. 630 - sub. 6, - graffate Cat. D/8;

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un compendio di edifici con corte comune, nella zona periferica di Valleranello, con accesso da Via di Valleranello snc, composto da:

- edificio (A) in muratura portante articolato su due piani, privo di infissi impianti e sanitari,
- edificio (B) in muratura portante sviluppato sul piano terreno, dotato di finiture di livello minimo adibito senza titolo ad uso abitativo,
- capannone piccolo (C) in muratura portante, tetto a due falde soppalco in cemento armato e ferro
- capannone grande (D) in muratura portante - tetto a due falde
- tettoia (E) in tubazioni metalliche prefabbricate
- manufatto in muratura (F) composto da due ambienti non comunicanti
- piccolo manufatto in muratura (G) a protezione pompa pozzo
- corte pertinenziale di circa 10.824 mq

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati:

Foglio 1149 part. 630 - sub. 3, part. 630 - sub. 4, part. 630 - sub. 5 - graffate Cat D/8

Foglio 1149, part. 177 sub. 502, 180 sub. 502, part. 429 sub. 502, part. 630 sub. 2 graffate Cat. D/8

Foglio 1149, part. 178 sub. 502, part. 630 sub. 1, part. 630 sub. 6, graffate Cat. D/8;

Confini dell'intero compendio immobiliare:

a Nord altre proprietà (part. 628 e part 631)

a Est altre proprietà (part. 51, part. 605, part. 411, part. 176)

a Sud via di Valleranello

a Ovest altra proprietà (part. 629)

Il compendio è stato realizzato in periodi differenti.

Le due case rurali A e B, un capannone rurale C, un forno rurale F, sono stati edificati su ex zona agricola; riguardo questi edifici rurali il DPAU mediante la ricerca effettuabile con il SIPRE non ha fornito alcun riferimento ad un progetto; non è stato reperito il titolo abilitativo nemmeno presso l'Archivio Storico Capitolino.

Nel foglio di mappa di primo impianto del 1939 questi edifici già risultavano rappresentati.

La tipologia costruttiva - muratura portante perimetrale con muro di spina centrale e tetto a due falde o quattro falde - potrebbe fare ritenere che questi edifici siano anteriori al 1934, ma non è stata reperita documentazione sufficiente per la completa verifica della conformità urbanistica. Non è stata reperita agibilità per nessuno degli edifici.

Successivamente, tra il 1965 e il 1982, sono stati realizzati senza titolo abilitativo un ulteriore capannone D (poi trasformato in officina e poi ampliato), una tettoia E (poi demolita e poi ricostruita parzialmente con tubi e giunti), un ricovero per pompa G, un soppalco all'interno del capannone C, e una modifica della tettoia in legno adiacente al forno rurale F, trasformata in un volume in muratura.

Per queste opere era stata formulata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85.

Altri manufatti per i quali era stata presentata domanda di condono non esistono più (scala esterna del capannone C, volume tecnico a ridosso dell'edificio A, campo di bocce adiacente all'edificio A), e non vengono considerati nella perizia.

Riguardo un ampliamento dell'edificio B sul retro, e un portico su tutto il perimetro dell'intero edificio B, non era stata presentata domanda di condono.

Nella domanda di condono le superfici dichiarate riguardo gli edifici A e C differiscono lievemente dalle misure rilevate, ma occorre considerare che le sagome esterne di tali due edifici appaiono originali e prive di superfetazioni e/o di piccoli ampliamenti. Al riguardo si sottolinea comunque che il potenziale acquirente del compendio all'asta dovrebbe considerare la discrezionalità dell'Ufficio Condono Edilizio.

Dalla analisi della documentazione fornita dall'Ufficio Condono Edilizio - fascicolo 200367 / 1986 con 13 sott - emerge che potrebbero essere condonabili ai sensi della legge 47/85 gran parte degli edifici realizzati tra il 1965 e il 1982, con esclusione dell'ampliamento dell'edificio B, del portico intorno all'edificio B, e del manufatto G, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Condono Edilizio, che potrebbe tra l'altro subordinare il rilascio della concessione alla produzione del titolo abilitativo originale per gli edifici rurali A, B, C, F; in caso di esito positivo i costi complessivi per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria per tutti gli edifici si

stimano in cifra tonda € 32.100,00 cui bisogna aggiungere in cifra tonda una somma stimata di € 24.800,00 per la pratica edilizia di ripristino, comprensiva degli oneri e sanzioni, dei costi dei lavori di ripristino (demolizioni) e del compenso per il professionista che curerà l'intera pratica, la direzione lavori e la sicurezza sui lavori, e che al termine dovrà anche rettificare i dati catastali, e conseguentemente riallineare le planimetrie catastali e produrre un elaborato planimetrico, conformemente al titolo abilitativo conseguito. Al termine delle pratiche sarà ottenibile l'agibilità condono.

In ordine alla verifica della conformità catastale:

gli elaborati planimetrici non sono disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio.

L'elenco immobili riporta le 10 differenti particelle, e per le particelle 177 e 429 riporta in maniera erronea piano T e 1, perchè invece nello stato dei luoghi sono costituite da un unico livello.

Le planimetrie catastali sono disegnate in modo approssimativo e al limite della leggibilità; per quanto si riesce a decifrare, i disegni in molti punti non corrispondono allo stato dei luoghi nella disposizione dei tramezzi interni. Sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali al completamento delle eventuali pratiche di condono.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

Nell'ambito di questa perizia di stima non si redige perizia statica.

La zona tra via di Valleranello e il raccordo anulare è prevalentemente costituita da terreni agricoli e capannoni industriali.

Lo svincolo del Raccordo Anulare sulla via Pontina si trova nelle vicinanze (1,3 km dal compendio oggetto di perizia).

RILIEVI

Al fine di agevolare l'individuazione dei diversi edifici, si riporta schema planimetrico con l'identificazione alfabetica utilizzata nella pratica di Condono Edilizio:

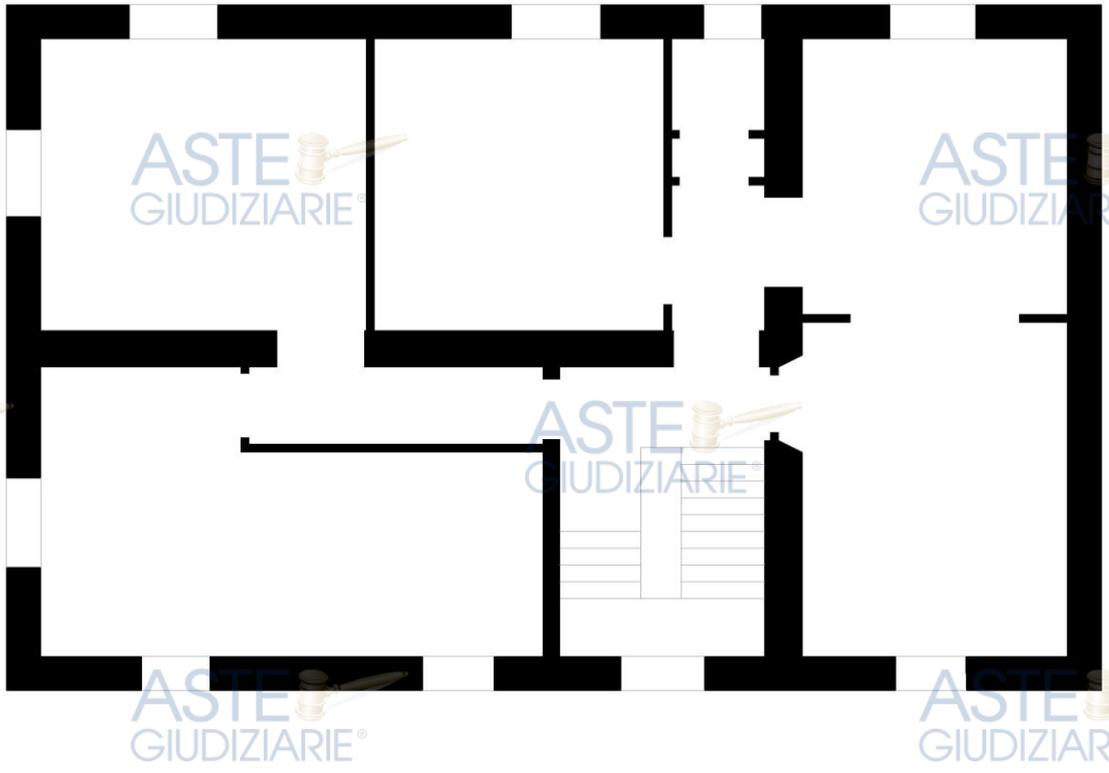


Il rilievo delle misure interne di alcuni edifici è risultato difficoltoso, considerata la sovrabbondanza di vari materiali accatastati, che in alcuni punti ha reso inaccessibile gli spazi interni per prendere misure esatte. Non è stato possibile accedere all'interno del piccolo manufatto G.

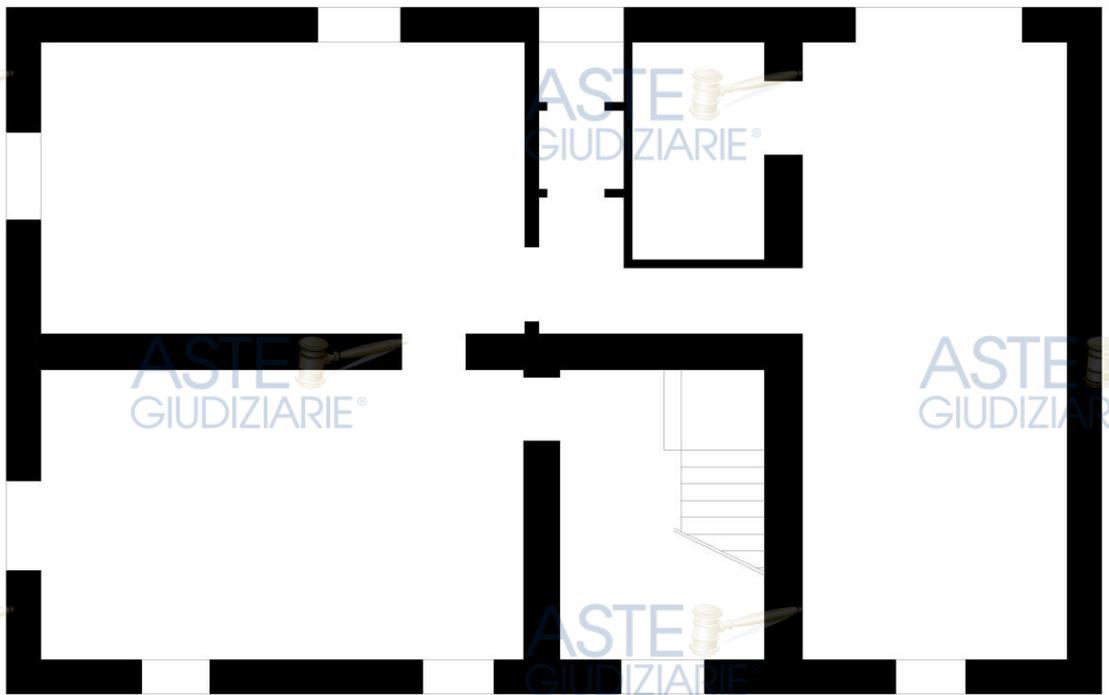
Seguono piante (tutte nella stessa scala) risultanti dai rilievi dei giorni 20.5.2024, 6.9.2024, 5.10.2024, e si riportano anche:

- le superfici commerciali, ai fini della stima,
- le superfici nette, ai fini della verifica della condonabilità

Nota: i disegni dell'edificio D sono divisi in due parti: si riporta "linea di riferimento" per la ricostruzione.



piano 1



piano T

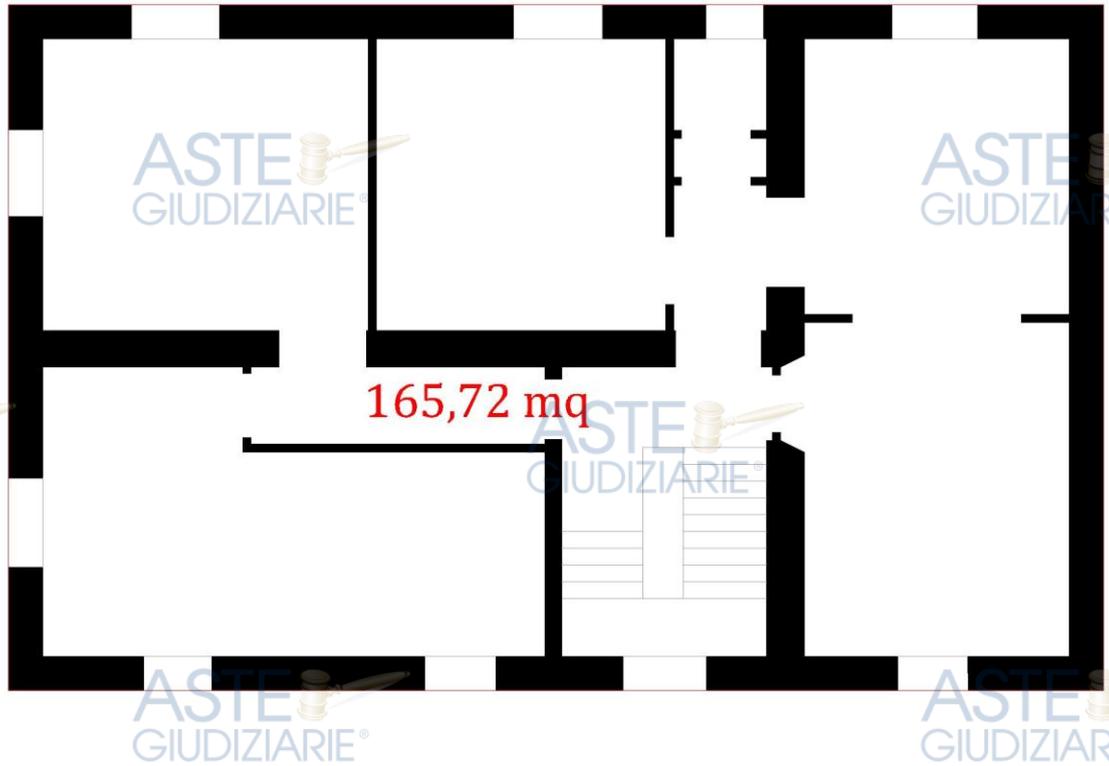
corte di pertinenza Part. 630 Sub 2



RILIEVO



piano 1



piano T

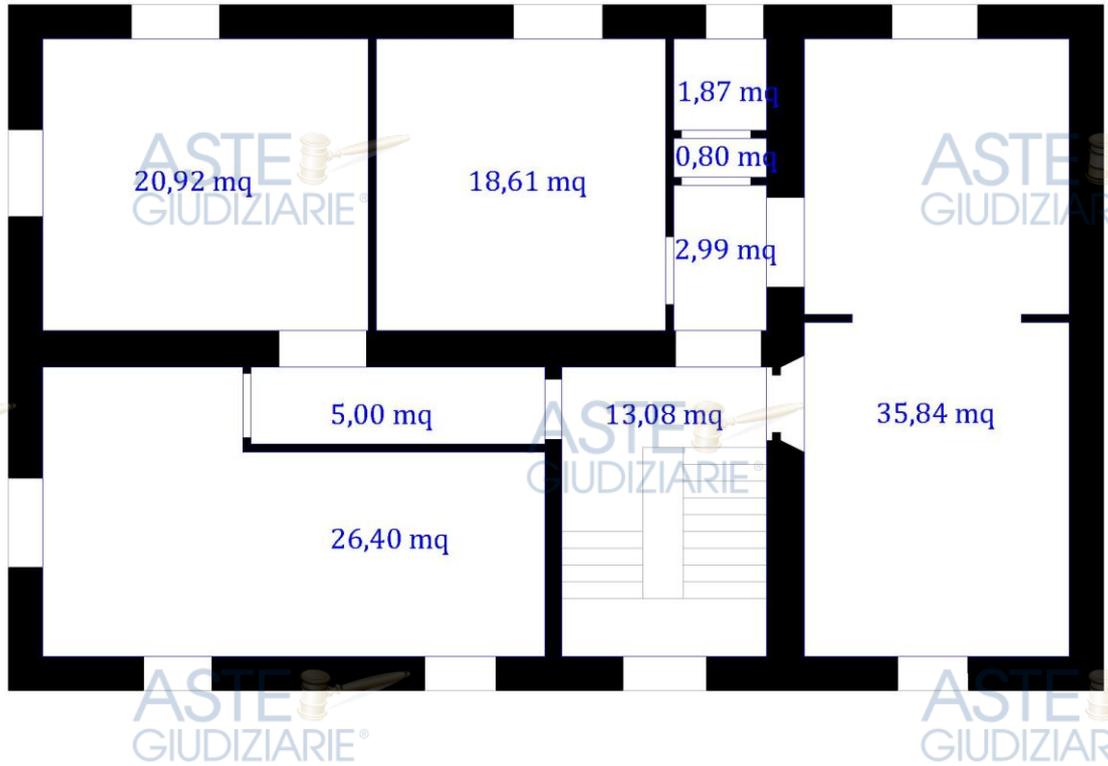


corte di pertinenza Part. 630 Sub 2

SUPERFICI COMMERCIALI



piano 1



piano T



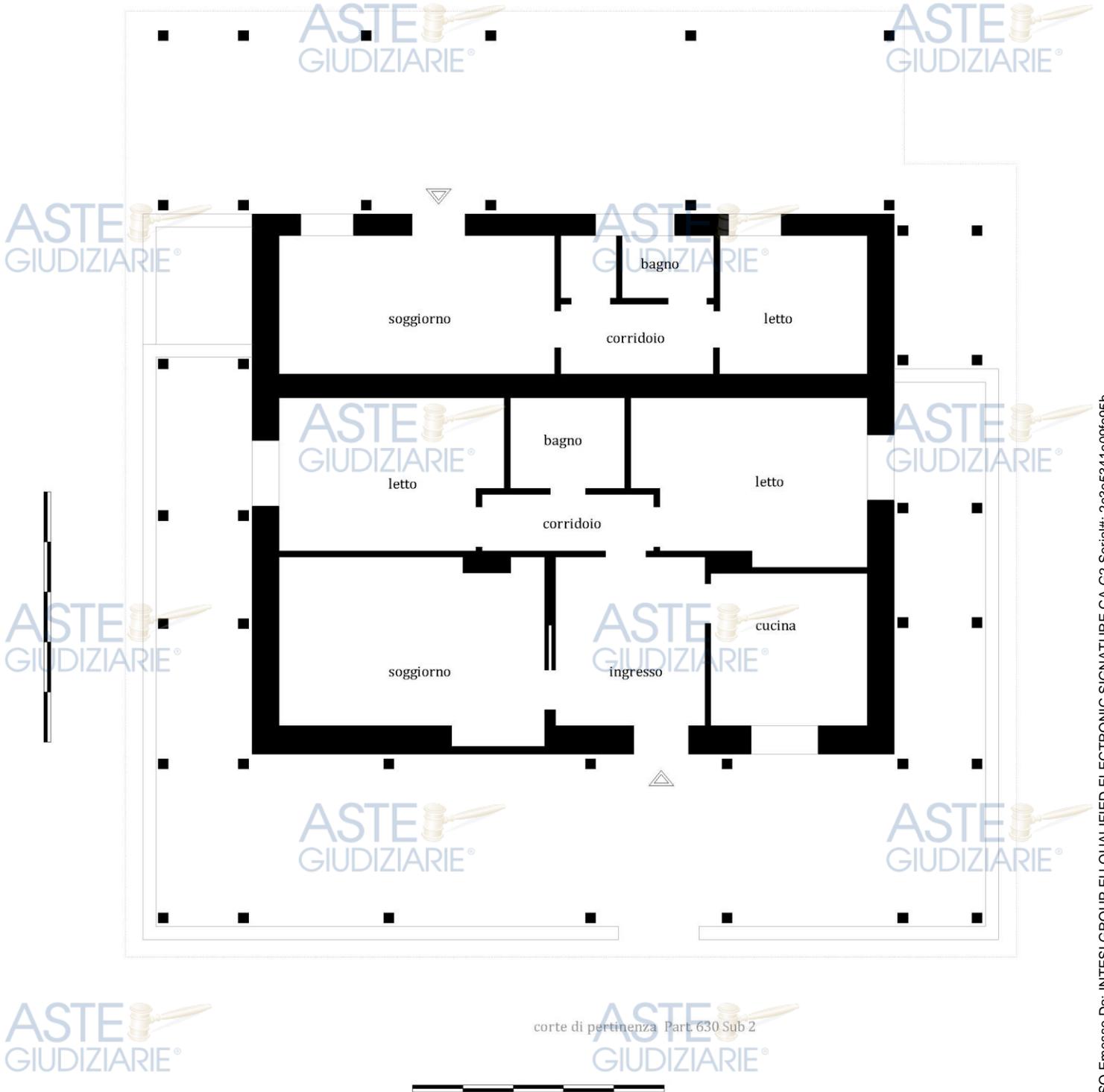
corte di pertinenza Part. 630 Sub 2

SUPERFICI UTILI





altra u.i.u. Part. 411

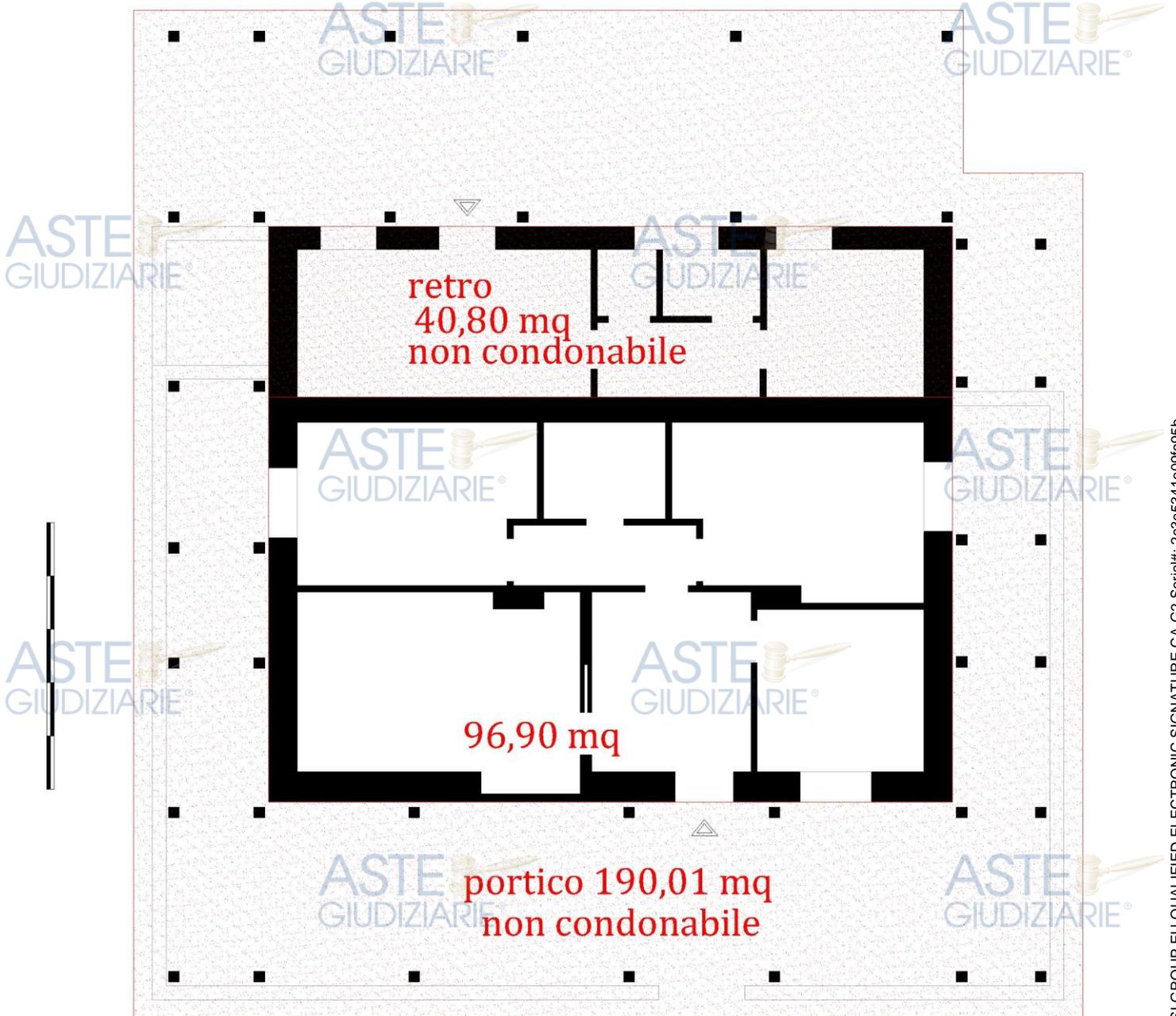


RILIEVO





altra u.i.u. Part. 411

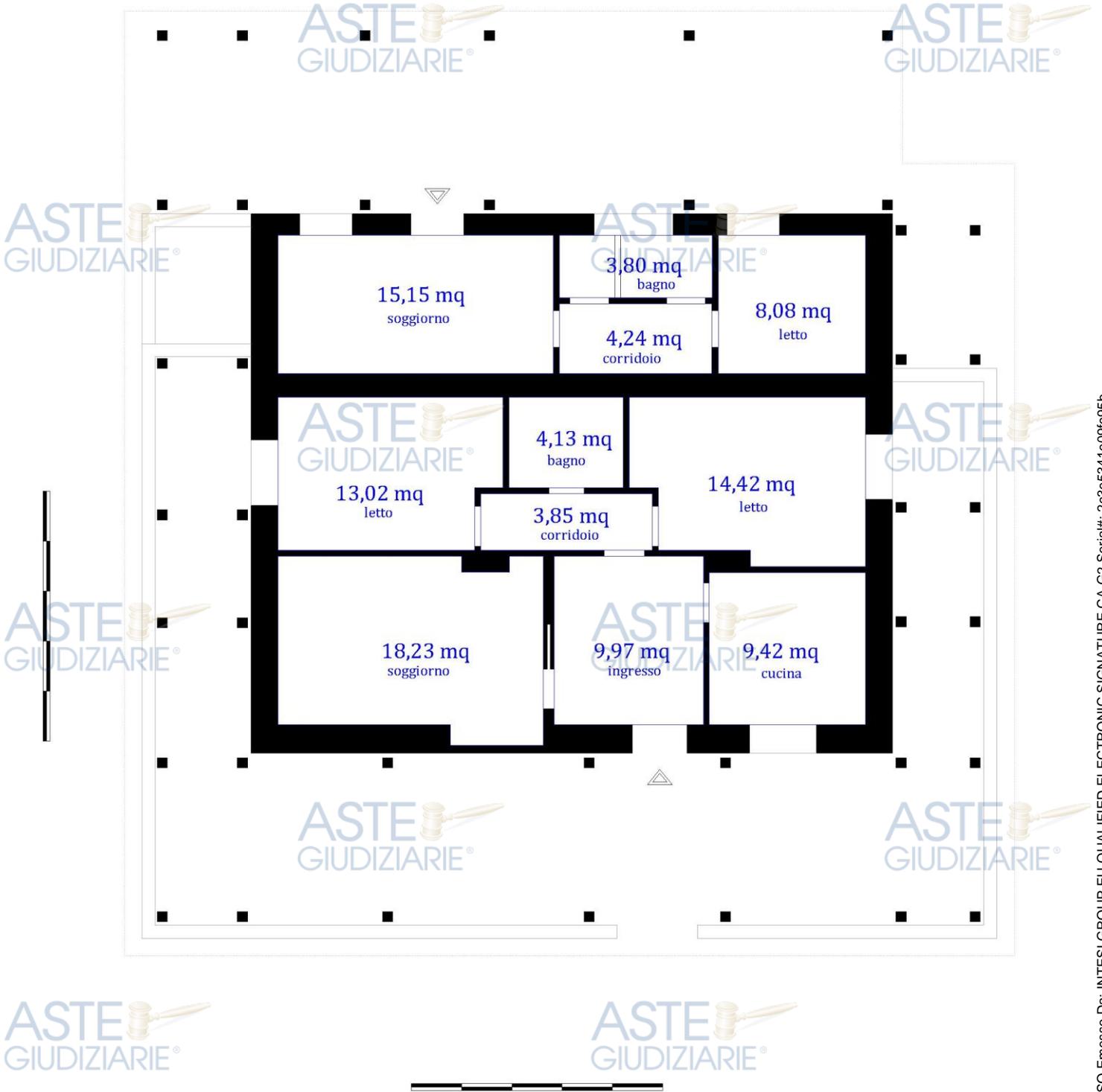


SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare





altra u.i.u. Part. 411

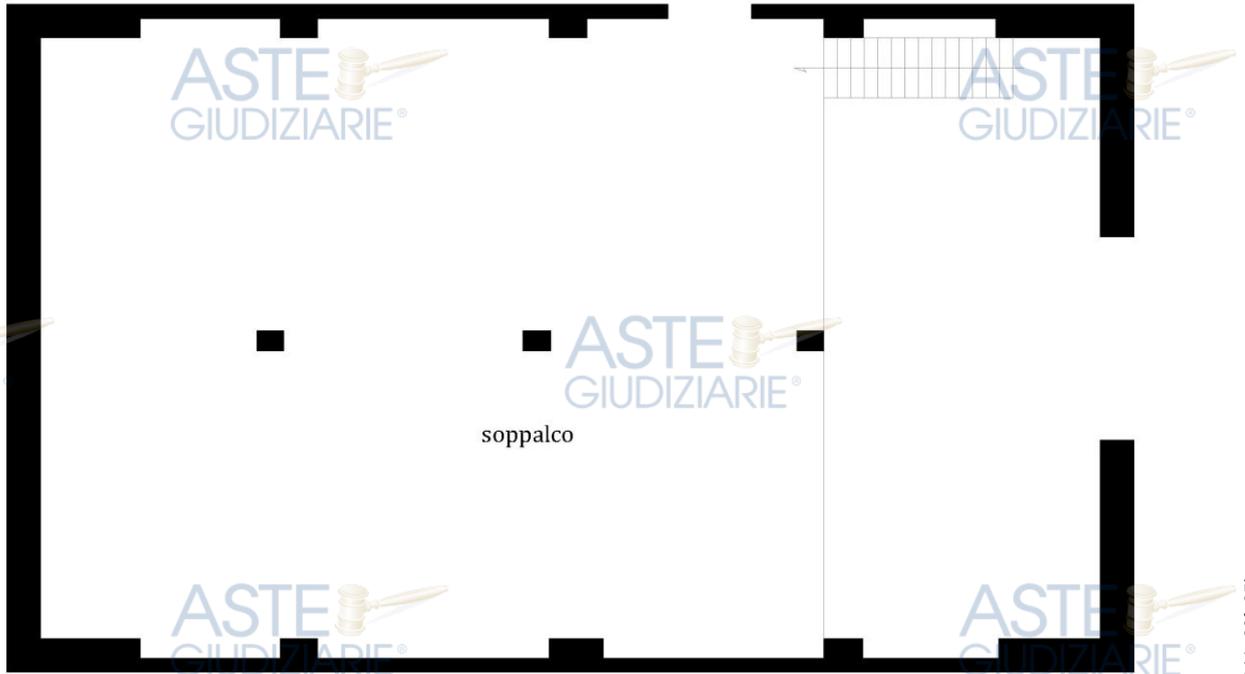


SUPERFICI UTILI





piano 1



soppalco



piano T



capannone

corte di pertinenza Part. 630 Sub 1



RILIEVO



piano 1



piano T



corte di pertinenza Part. 630 Sub 1

SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare

piano 1

108,97 mq

piano T

146,79 mq

corte di pertinenza Part. 630 Sub 1

SUPERFICI UTILI



vano inaccessibile
per rilievi

linea di riferimento

corte di pertinenza Part. 630 Sub 4

capannone

piano T

RILIEVO 1 di 2



edificio D - Part. 630 Sub 3

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

vano inaccessibile
per rilievi

ASTE GIUDIZIARIE®

linea di riferimento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

capannone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

piano T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

corte di pertinenza Part. 630 Sub 4



RILIEVO 2 di 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

17 di 60



edificio D - Part. 630 Sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



537,59 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

linea di riferimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano T

SUPERFICI COMMERCIALI 1 di 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18 di 60



edificio D - Part. 630 Sub 3

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

linea di riferimento

ASTE GIUDIZIARIE®

537,59 mq

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

piano T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

corte di pertinenza Part. 630 Sub 4



SUPERFICI COMMERCIALI 2 di 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



edificio D - Part. 630 - Sub 3



77,64 mq



59,94 mq



inaccessibile
per rilievi

30,81 mq

linea di riferimento

corte di pertinenza Part. 630 Sub 4



230,70 mq



13,95 mq



iano T

SUPERFICI UTILI 1 di 2



20 di 60



edificio D - Part. 630 Sub 3

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

inaccessibile
per rilievi

ASTE GIUDIZIARIE®

linea di riferimento

ASTE GIUDIZIARIE®

30,81 mq

ASTE GIUDIZIARIE®
230,70 mq

13,95 mq

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

piano T

ASTE GIUDIZIARIE®

55,69 mq

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

corte di pertinenza Part. 630 Sub 4

SUPERFICI UTILI 2 di 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
21 di 60





altra u.i.u. Part. 2241



altra u.i.u. Part. 41

corte di pertinenza Part. 630 Sub 2



RILIEVO





18,02 mq

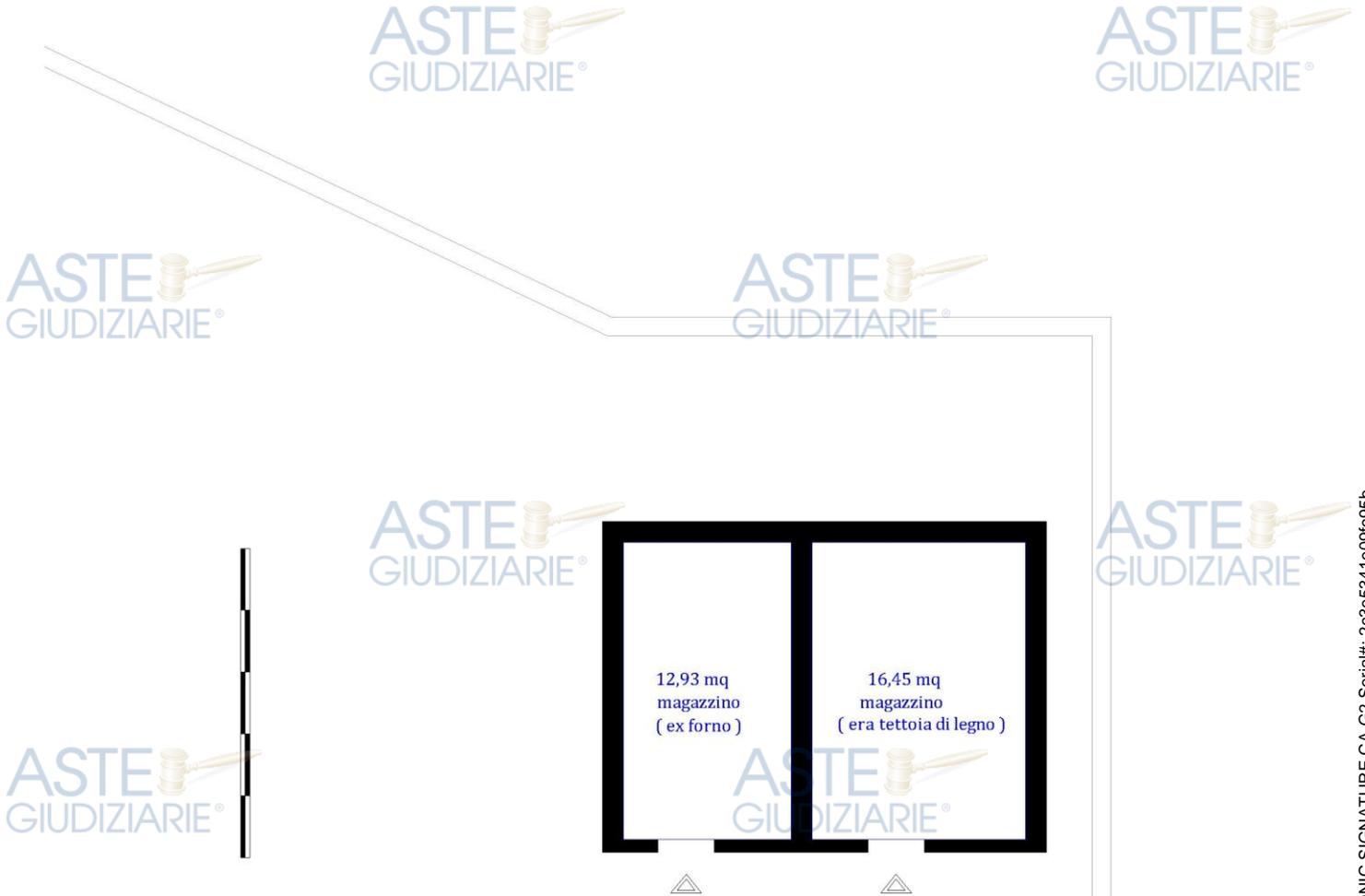


20,11 mq

SUPERFICI COMMERCIALI

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 2c3e5341e09fc95b





corte di pertinenza Part. 630 Sub 2

SUPERFICI UTILI



edificio G - Part. 630 Sub 6



inaccessibile
per rilievi

piano T



corte di pertinenza Part. 630 Sub 1



RILIEVO



non condonabile
(dichiarata superficie utile di 3,17 mq)

9,36 mq

SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare





SUPERFICI UTILI



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma:
piena proprietà di un compendio di edifici attualmente accatastati D/8 con corte di pertinenza.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il certificato notarile (**allegato 1**) redatto il 4.10.2023 dalla Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è completo.

TITOLARITA'

Il compendio di immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

con sede in
proprietaria in virtù di conferimento dalla con sede in
per atto Notaio Chiara Zichichi di Brescia in data 15.4.2008 Rep 89123 trascritto a Roma 1 il 23.04.2008 alla form 28354
e successiva rettifica trascritta a Roma 1 il 24.05.2011 alla form 34753 (**allegato 2**)

NOTA BENE

A margine della nota di trascrizione form 28354-2008 dell'atto di conferimento risulta annotata con formalità 3568 del 03.03.2016 la sentenza Trib Brescia n. del 30.07.2015 rep recante revocatoria in favore del dell'atto di conferimento alla .

A margine della nota di trascrizione in rettifica form 34753-2011 dell'atto di conferimento risulta annotata con formalità 3569 del 03.03.2016 la medesima sentenza Trib. Brescia recante revocatoria dell'atto di conferimento.

Salva ogni diversa valutazione la sentenza e le relative trascrizioni paiono non pregiudizievoli siccome il non ha agito esecutivamente come in sua facoltà ed è ormai chiuso con conseguente cancellazione dal registro imprese in data 21.10.19 come da visura CCIAA - cosicchè nessuno può far valere l'inefficacia dell'atto di conferimento (Cass.19443-2005); la sentenza preceduta dalla trascrizione della citazione alla form 47094-2010, è comunque virtualmente opponibile all'aggiudicatario ex art 2652 n. 5 a mente del quale: *..si devono trascrivere [...] le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori. La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.*

la con sede in c.f.

era diventata proprietaria in virtù di tre contratti di compravendita del 09.5.2000 Pubblico ufficiale Mistretta
Mario :

Repertorio n. 69877 - TRASCRIZIONE del 01/06/2000 - Reg Part 28476 Reg Gen 43442 (nota allegato 3)

Repertorio n. 69878 - TRASCRIZIONE del 01/06/2000 - Reg Part 28477 Reg Gen 43443 (nota allegato 4)

Repertorio n. 69879 - TRASCRIZIONE del 01/06/2000 - Reg Part 28478 Reg Gen 43444 (nota allegato 5)

Venditore: con sede in c.f.

Il compendio di immobili viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di piena proprietà.

CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, e da quanto desunto dal foglio di mappa 1149 (*allegato 6*),

l'intero compendio immobiliare confina:

a Nord altre proprietà (part. 628 e part 631)

a Est altre proprietà (part. 51, part. 605, part. 411, part. 176)

a Sud via di Valleranello

a Ovest altra proprietà (part. 629)

CONSISTENZA

Destinazione Capannoni industriali	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano catastale
Edificio A	124,64 mq 125,51 mq	165,72 mq 165,72 mq	1,00 1,00	165,72 mq 165,72 mq		piano terra piano primo
Capannone C	146,79 mq 108,97 mq	166,13 mq 120,41 mq	1,00 0,5	166,13 mq 60,20 mq		piano terra piano primo
Capannone D	468,73	537,59 mq	1,00	537,59 mq		piano terra
Tettoia E	-	-	-	0,00 mq		Piano terra
Magazzino F ex forno Magazzino F ex tettoia legno	12,93 mq 16,45 mq	18,02 mq 20,11 mq	1,00 0,00	18,02 mq 20,11 mq		piano terra
Manufatto G	non rilevabile	9,36 mq		0,00 mq		Piano terra
Corte		10.824 mq	0,05	541,2 mq		T
Totale superficie commerciale omogeneizzata - capannoni e corte:				1.674,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				1.674,69 mq		

Destinazione Residenze	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano catastale
Edificio B	73,04 mq 31,27 mq 190,01 mq	96,90 mq 40,80 mq 190,01 mq	1,00 0,00 0,00	96,90 mq 0,00 mq 0,00 mq		p. terra - lato corte p. terra - retro non condonabile portico non condonabile
Totale superficie commerciale omogeneizzata - residenze:				96,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				96,90 mq		

Nota: l'atto

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato 7)*.

Riguardo la corte, in considerazione dello scarsissimo stato di manutenzione, e in considerazione della dimensione se rapportata agli edifici che serve, si è considerato un coefficiente di omogeneizzazione del 5% (dimezzato rispetto al valore indicato del 10% nelle Istruzioni OMI).

Riguardo il capannone C si è considerato il piano soppalcato con coefficiente 0,5 per la difficoltà di accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I tre certificati storico-catastali (**allegati 8, 9, 10**) riportano correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

Gli elaborati planimetrici non sono disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Gli immobili in oggetto sono stati originati giusta VARIAZIONE del 19/04/2000 in atti dal 19/04/2000 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. R01316.1/2000), dalla soppressione dei seguenti beni:

foglio 1149 part. 16 sub. 501, part. 178 sub. 501, part. 180 sub. 501 e part. 429 sub. 501 graffati nat. D/8
foglio 1149 part. 177 sub. 501 nat. C/2

a loro volta originati giusta VARIAZIONE del 19/04/2000 in atti dal 19/04/2000 LAV.NE PROT.LLO 58718/88 (n. R01315.1/2000), dalla soppressione dei seguenti beni:

foglio 1149 part. 16 e part. 177 graffati
foglio 1149 part. 178
foglio 1149 part. 180
foglio 1149 part. 429

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1149	630	3		D/8				8.758,08		
	1149	630	4		D/8						
	1149	630	5		D/8						
	1149	429	547		D/8						
	1149	177	502	6	D/8				10.472,71		
	1149	180	502	6	D/8						
	1149	429	502	6	D/8						
	1149	630	2	6	D/8						
	1149	178	502	6	D/8				5.187,29		
	1149	630	1	6	D/8						
	1149	630	6	6	D/8						

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sono desunti dai Certificati Storici Catastali.

Le planimetrie catastali (*allegati 11, 12, 13*) più recenti disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio risalgono al 19.4.2000 e riguardo gli edifici sono redatte in maniera pressoché illeggibile: andranno nuovamente redatte a eventuale completamento delle pratiche di concessione edilizia in sanatoria.

Si è verificato il Foglio di Mappa 1149 (*allegato 6*), di cui si riporta estratto:



Si evidenziano:

con campitura più scura gli edifici,

con campitura più chiara la corte

NOTA BENE con campitura gialla le due particelle 628 e 629, di proprietà aliena, non pignorate e non in vendita che nello stato dei luoghi risultano inglobate all'interno del recinto perimetrale della corte.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'interno compendio è nella media molto scarso; l'edificio A è inagibile.

PARTI COMUNI

La corte (particella 630 – subalterni 1, 2, 5, 6) consente l'accesso a tutti gli edifici; l'intera corte è pressoché pianeggiante, e in molti punti non è pavimentata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute servitù gravanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

edificio A (inagibile) : particella 180 – subalterno 502

ex casa rurale realizzata in muratura portante con tetto a quattro falde

attualmente abbandonato, privo di infissi interni ed esterni e privo di impianti e di sanitari
distribuzione interna arzigogolata e di scarsa flessibilità

edificio B (abitazioni): particella 177 – subalterno 502

ex casa rurale realizzata in muratura portante, con tetto a due falde
circondato su tutto il perimetro da portico con strutture in legno

edificio C (capannone piccolo) particella 178 – subalterno 502

realizzato in muratura portante con tetto a due falde
soppalco realizzato successivamente con struttura mista in cemento armato e ferro
scala esterna realizzata successivamente e poi demolita

edificio D (capannone grande): particella 630 – subalterno 3

realizzato in muratura portante, con tetto a due falde
successivamente alla prima costruzione, l'edificio è stato ampliato



tettoia E: particella 630 – subalterno 4

la originale realizzazione in legno risulta demolita;

la tettoia è stata parzialmente ricostruita con tubazioni metalliche prefabbricate.

magazzini F: particella 429 – subalterno 502

originariamente esisteva un piccolo manufatto in muratura adibito a forno rurale,

cui era accostata una tettoia in legno per l'ombreggiatura di un posto auto;

attualmente esiste un manufatto unico di due ambienti non comunicanti.

manufatto G: per protezione pompa pozzo: particella 630

realizzato in muratura con copertura ad una falda

Non si redige perizia statica nell'ambito di questa perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data odierna il compendio immobiliare risulta occupato dalla società . c.f. e p.iva in virtù di contratto di sublocazione del 8.4.2016

Viene esercitata attività di magazzino e deposito di attrezzature e materiali di varia natura.

L'edificio B (in parte non condonabile) è adibito ad abitazione per personale di servizio.

Si producono contratto di locazione e contratto di sublocazione che sono stati consegnati al Custode il giorno del secondo accesso:

contratto di locazione tra . e c.f. /p. iva del 4.4.2016 registrato il 5.4.2016 al n. -serie codice identificativo ,

contratto di sublocazione tra e c.f. /p.iva del 8.4.2016 registrato il 15.4.2016 al n. -serie .

Si nota che il contratto di sublocazione è stato stipulato dopo 4 giorni dalla stipula del contratto di locazione.

Allo stato, e salva diversa determinazione del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto anche sulla scorta delle considerazioni del Custode, ritiene che la locazione non sia opponibile alla procedura, e di conseguenza va stimato l'immobile come libero, perché dalla stima del valore di locazione riferito alla data del 2016 (stipula contratto sublocazione) e alla data del 2023 (trascrizione del pignoramento) il canone di 18.000,00 €/anno appare vile. (ex art. 2923 del Codice Civile).

Il pignoramento che ha generato la procedura di esecuzione immobiliare, è stato notificato in data 21.3.2023, ed è stato trascritto il 2.5.2023 alla formalità 39092

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2008	Proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 C.F. e P. IVA	1 - Conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiara Zichichi in Brescia	15/04/2008	89123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	23/04/2008		28354	
Dal 15/04/2008	Proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 C.F. e P. IVA	2 - Rettifica del Conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	24/05/2011		34753	

A margine della nota di trascrizione form dell'atto di conferimento risulta annotata con formalità del 03.03.2016 la sentenza Trib Brescia n. del 30.07.2015 rep recante revocatoria in favore del dell'atto di conferimento alla .

A margine della nota di trascrizione in rettifica form dell'atto di conferimento risulta annotata con formalità del 03.03.2016 la medesima sentenza Trib. Brescia recante revocatoria dell'atto di conferimento.

Salva ogni diversa valutazione la sentenza e le relative trascrizioni paiono non pregiudizievoli siccome il non ha agito esecutivamente come in sua facoltà ed è ormai chiuso con conseguente cancellazione dal registro imprese in data 21.10.19 come da visura CCIAA - cosicchè nessuno può far valere l'inefficacia dell'atto di conferimento (Cass.19443-2005); la sentenza preceduta dalla trascrizione della citazione alla form -2010, è comunque virtualmente opponibile all'aggiudicatario ex art 2652 n. 5 a mente del quale: *...si devono trascrivere [...] le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori. La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.*

Dal 09/05/2000 al 15/04/2008 proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	3 - Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Mistretta Mario in Brescia	09/05/2000	69877	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	01/06/2000	43442	28476	

Dal 09/05/2000 al 15/04/2008 proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	4 - Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Mistretta Mario in Brescia	09/05/2000	69878	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	01/06/2000	43443	28477	

Dal 09/05/2000 al 15/04/2008 proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	5 - Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Mistretta Mario in Brescia	09/05/2000	69879	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	01/06/2000	43444	28478	

Si allegano le visure ipotecarie (**allegato 16**).

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Ipoteca volontaria form 12910 del 14 giugno 2000

Annotata di frazionamento con form 21576 del 6 ottobre 2009

Rinnovata con form 9937 del 10 giugno 2020



Ipoteca legale form 34491 del 20 dicembre 2010

a favore: EQUITALIA ESATRI SPA MILANO

Contro:



Ipoteca legale form 21744/129063 del 15 dicembre 2015

a favore: EQUITALIA NORD S.P.A. MILANO

Contro:



Pignoramento form 39092 del 2 maggio 2023

A favore:

Contro:



Si riportano di seguito altre **formalità non cancellabili** così come quelle già menzionate nel paragrafo TITOLARITÀ

- trascrizione della citazione per revocatoria e
- annotamenti sentenza revocatoria:



Sequestro conservativo form 57264 del 20 luglio 2005

A favore

Contro:

non risultano annotazioni

Salva ogni diversa valutazione, non appare pregiudizievole siccome non convertito in pignoramento, e il sequestrante, risultato destinatario dell'avviso 498 c.p.c. non è intervenuto



Sequestro conservativo form 23898 del 06 aprile 2006

A favore

Contro:

non risultano annotazioni

Salva ogni diversa valutazione, non appare pregiudizievole siccome non convertito in pignoramento, e il sequestrante, risultato destinatario dell'avviso 498 c.p.c. non è intervenuto

Citazione per revocatoria form 47094 del 2.07.2010

A favore:

Contro:

non risultano annotazioni

Si richiama sul punto quanto più sopra precisato nel paragrafo TITOLARITA' circa la sentenza di revocatoria e relative formalità.

Preliminare di compravendita form 27334 del 13.04.16

A favore:

Contro:

non risultano annotazioni

Trascrizione inefficace e non pregiudizievole essendo decorsi tre anni senza che sia intervenuta la trascrizione del definitivo o della domanda giudiziale

Sentenza di fallimento form 84919 122910 del 4.11.16

A favore

Contro:

Salva ogni diversa valutazione appare non pregiudizievole siccome riguarda la società dante causa che non è proprietaria e non ha esercitato la revocatoria

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto ha esperito le doverose indagini presso il DPAU mediante ricerca con il SIPRE e presso l'Archivio Storico Capitolino, ove non sono stati reperiti né titoli abilitativi originali né progetti per gli edifici rurali A, B, C, F.

Il sottoscritto ha inoltre acquisito la seguente documentazione catastale (**allegato 18**):

Foglio di mappa di primo impianto risalente agli anni 1939 / 1940

Foglio di mappa secondo impianto, risalente all'anno 1965

Allegato 423 aggiornamento del 1967

Ha infine reperito ed acquisito la documentazione relativa ai condoni presentati per gli immobili che compongono il compendio. Non è stata reperita agibilità per tali edifici.

Dagli elementi e documenti acquisiti emerge che il compendio è stato realizzato in periodi differenti:

Gli edifici A, (casa rurale) B (casa rurale) C (capannone rurale) F (forno rurale) sono stati edificati su ex zona agricola e per la tipologia costruttiva - muratura portante perimetrale con muro di spina centrale e tetto a due falde o quattro falde - potrebbero essere stati realizzati in data anteriore al 1934. In ogni caso detti immobili risultano già rappresentati nel foglio di mappa del catasto terreni di primo impianto del 1939 (all'epoca ricadevano nella particella 16 così come altri edifici che attualmente ricadono nelle particelle confinanti 411 e 605); si riporta estratto:



Successivamente, tra il 1965 e il 1982, sono stati realizzati senza titolo abilitativo un ulteriore capannone D (poi trasformato in officina e poi ampliato), una tettoia E (poi demolita e poi ricostruita parzialmente con tubi e giunti), un ricovero per pompa G, un soppalco all'interno del capannone C, e una modifica della tettoia in legno adiacente al forno rurale F, trasformata in un volume in muratura.

Per queste opere era stata formulata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85.

Altri manufatti per i quali era stata presentata domanda di condono non esistono più (scala esterna del capannone C, volume tecnico a ridosso dell'edificio A, campo di bocce adiacente all'edificio A), e non vengono considerati nella perizia. Riguardo un ampliamento dell'edificio B sul retro, e un portico su tutto il perimetro dell'intero edificio B, non era stata presentata domanda di condono.

L'Ufficio Condono Edilizio ha consentito visura e copia del fascicolo 200367 / 1986 (**allegato 17**)

Si riportano in ordine cronologico i documenti presenti nel fascicolo:

21.4.1986 Comunicazione constatata violazione redatta dal Comandante del Gruppo - dirigente
(**allegato 17A**)

29.9.1986 n. 1 Modello 47/85 - R (**allegato 17B**) con:

ricevuta oblazione lire 3.522.000 (prima rata) eseguita da
ricevuta oblazione lire 1.268.000 (sanzione autodeterminata per ritardata presentazione)
eseguita da

29.9.1986 n. 13 Modelli 47/85 - D (**allegati 17D 17E 17F 17G 17H 17I 17J 17K 17L 17M 17N 17O**)

9.8.1993 MOD99 dell'Ufficio Condono Edilizio: richiesta documentazione integrativa da produrre entro 15gg
(**allegato 17P**)

14.5.1998 comunicazione invio documentazione da parte di (che ha acquistato il 31.12.1992), in cui si elencano gli allegati prodotti: perizia tecnica completa di elaborati grafici, tavola di progetto dello stato dei luoghi, documentazione fotografica dei singoli manufatti, tabelle di calcolo relative.

(**allegato 17Q**)

rilievo - tavola con disegni di tutti gli edifici (**allegato 17R**)

dichiarazione sullo stato delle opere con 31 foto (**allegato 17S**)

dichiarazione sostitutiva atto notorietà (**allegato 17T**)

rilievo settembre 1986 - relazione conteggi e foto edifici A, B, C, D, E, F (**allegato 17U**)

relazione tecnico descrittiva - perizia giurata (**allegato 17V**)

22.3.1999 richiesta stampa lettere di notifica a sportello (**allegato 17W**)

17.7.2009 relazione istruttoria sott. 6 (**allegato 17X**)

riguardante la SCALA ESTERNA PER ACCESSO AL SOPPALCO

esito: idonea, previa presentazione al catasto

17.7.2009 relazione istruttoria sott. 11 (**allegato 17Y**)

riguardante la COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA PER RICOVERO AUTOMEZZI
esito: idonea, previa presentazione al catasto

17.7.2009 relazione istruttoria sott. 13 (**allegato 17Z**)

riguardante un CAMPO DI BOCCE SANATO COME CAMPO SPORTIVO
esito: idonea, previa presentazione al catasto

L'Ufficio Condonò Edilizio il 9.8.1993 ha richiesto (si riportano *in corsivo*) i seguenti documenti integrativi per il rilascio della concessione in sanatoria (si contraddistinguono con il segno barrato i documenti che l'ufficio ha spuntato) (**allegato 17P**)

1 - relazione descrittiva delle opere per le quali si chiede sanatoria, corredata da documentazione fotografica

2 - perizia tecnica giurata dalla quale risulti:

a) lo stato dei lavori

b) la superficie utile, la consistenza volumetrica e qualitativa dell'intera opera oggetto di condono

3 - eventuale certificato storico anagrafico di data non anteriore a tre mesi ed ultima copia della dichiarazioni dei redditi per i soli soggetti che possiedono i requisiti previsti per le riduzioni di legge

4 - eventuale certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. rilasciato in data non anteriore a tre mesi con certificazione attestante che, all'epoca del condono, la sede dell'impresa era situata nei locali per i quali è stata richiesta la concessione in sanatoria

5 - accatastamento e relative planimetrie (queste ultime in alternativa alla perizia di cui al punto 2 per le opere con consistenza inferiore a 450 mc

6 - documentazione attestante l'ultimazione dei lavori abusivi (es. contratti di affitto, certificazione storico-anagrafica commerciale della circoscrizione competente, fatture, ecc.) in mancanza, atto notorio o dichiarazione sostitutiva

7 - certificato di idoneità statica dell'edificio per abusi superiori ai 450 mc, redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione

8 - documentazione completa necessaria per la richiesta del parere dell'amministrazione preposta alla tutela degli eventuali vincoli o.n.o. già acquisito solo nel caso che i manufatti ricadano in area soggetta a vincolo

9 - foglio catastale o stralcio planimetrico catastale dello stesso; o planimetria equivalente, controfirmato e con indicazione del lotto interessato

10 - solo nel caso che l'opera sia ancora da completare: rilievo grafico in triplice copia firmato da un tecnico abilitato e dal richiedente, con riportato il computo sia analitico che grafico di tutti i dati metrici dell'opera e contenente planimetria su base catastale, piante e sezioni in scala 1:100 con quote e destinazioni d'uso, prospetti o foto sostitutive se questi sono già stati realizzati

11 - dichiarazione giurata con la quale il dichiarante attesti che egli nello stesso nucleo insediativo costituente lottizzazione di fatto nel quale sorge il fabbricato non ha costruito né ha a disposizione altri edifici o altre unità immobiliari realizzati senza titolo

12 - copia della dichiarazione dei redditi di ciascun componente il nucleo familiare relativi all'anno 1984 e stato di famiglia

13 - per la determinazione dei contributi concessori dovranno essere presentate perizie giurate con i seguenti elementi:

a) superficie del lotto, volume ed altri elementi necessari per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione

b) il costo di costruzione determinato col prospetto "A" di cui alla deliberazione C.C.n. 2966/78

c) il costo degli interventi e dell'intera opera determinati mediante computo metrico estimativo per destinazioni d'uso diverse dalla residenza"

Si riporta *in corsivo* il contenuto della RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA - perizia giurata - (**allegato 17V**)
redatta dal Geom. Ferruccio Bonaccioli il 6.3.1998:

“le particelle 16,177,178,180,429 risultano variate per frazionamento con mod. 44 n. 58718 del 2.6.1988 che ha generato l’attuale situazione.

Dall’analisi della documentazione fornita dalla si evince che il complesso immobiliare si compone di una serie di manufatti adibiti ad uffici, officine, magazzini, ricovero autoveicoli, servizi, ricovero di pompa di sollevamento.

Tali manufatti sono oggetto di richiesta per la concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 con protocollo n. 200367 del 30.9.1986 contraddistinte dai seguenti numeri progressivi dei modelli 47/85 D:

0720984607/1: fabbricato A/1 – cambio destinazione d’uso

0720984607/2: fabbricato A/2 – nuove opere

0720984607/3: fabbricato B – cambio destinazione d’uso

0720984607/4: fabbricato C/1 – cambio destinazione d’uso

0720984607/5: fabbricato C/2 – nuove opere

0720984607/6: fabbricato C/3 – opere non valutabili in termine di superficie

0720984607/7: fabbricato D/1 – nuove opere

0720984607/8: fabbricato D/2 – cambio destinazione d’uso

0720984607/9: fabbricato D/3 – nuove opere

0720984607/10: fabbricato G – nuove opere

0720984607/11: fabbricato E – nuove opere

0720984607/12: fabbricato F/1 – nuove opere

0720984607/13: fabbricato F/2 – opere non valutabili in termine di superficie”

Con riferimento alla documentazione presentata per l’ottenimento della concessione in sanatoria, le superfici utili e le volumetrie degli immobili risultano, allo stato attuale, diversamente distribuite

In particolare: (si evidenziano in **rosso** i dati che proprio non possono essere ritenuti congrui)

FABBRICATO A

la centrale termica definita fabbricato A/2, di mq 4,70 risulta interamente demolita, la nuova C.T. è ubicata all'interno dell'edificio.

la distribuzione degli spazi interni e la loro destinazione d'uso è diversa da quella indicato in progetto (fabbr. A/1)

stato di progetto				stato di fatto			
prot. 47/85	tipologia	mq	mc	tipologia	stato	mq	mc
	fabbr A/1	252,63	1077,63	fabbr A/1		240,62	762,01
	fabbr A/2	4,77	21,32	fabbr A/2	demolito	0	0
differenza	fabbr A/1	12,01	315,62				
	fabbr A/2	-4,77	-21,32				

FABBRICATO B

la superficie precedentemente adibita ad ex porcilaia risulta interamente coperta e inglobata nell'edificio e adibita a servizi

stato di progetto				stato di fatto			
prot. 47/85	tipologia	mq	mc	tipologia	stato	mq	mc
	fabbr B	70,39	1077,63	fabbr B		97,56	302,39
differenza	fabbr B	-27,17	51,00				

FABBRICATO C

il fabbricato C/1 e C/2 è composto da n.2 piani fuori terra (P.T. - P.1) adibiti a magazzino, il collegamento tra i piani è assicurato da una scala interna (precedentemente sita all'esterno), inoltre al P.T. in adiacenza al fabbricato principale è presente un corpo accessorio adibito a magazzino (Fabbr. C/2)

stato di progetto				stato di fatto			
prot. 47/85	tipologia	mq	mc	tipologia	stato	mq	mc
	fabbr C/1	140,44	953,74	fabbr C/1		240,62	762,01
	fabbr C/2	0,00	0,00	fabbr C/2	ampliato	20,40	56,10
	fabbr C/3	63,39	209,18	fabbr C/3		103,5	341,55
	non valutato	0,00	0,00	sup non calpestabile		36,90	121,77
differenza	fabbr C/1	12,01	315,62				
	fabbr C/2	20,40	56,10				
	fabbr C/3	40,11	132,37				

FABBRICATO D

la superficie degli spazi interni e la loro destinazione d'uso è diversa da quella indicata in progetto.

ASTE GIUDIZIARIE
stato di progetto

ASTE GIUDIZIARIE
stato di fatto

prot. 47/85	tipologia	mq	mc	tipologia	stato	mq	mc
	fabbr D/1	314,18	1476,40	fabbr D/1 + D/2 + D/3	fusione	495,49	2349,35
	fabbr D/2	314,18	1476,40				
	fabbr D/3	215,01	682,49				
	differenza	fabbr D/1 + D/2 + D/3	33,7	190,46			

FABBRICATO E

trattasi di una tettoia chiusa su due lati adibita al ricovero degli automezzi e a deposito attrezzature.

ASTE GIUDIZIARIE
stato di progetto

ASTE GIUDIZIARIE
stato di fatto

prot. 47/85	tipologia	mq	mc	tipologia	stato	mq	mc
	fabbr E/1	173,01	922,72	fabbr E/1		255,40	778,98
	differenza	82,39	-143,74				

FABBRICATO F

è costituito dal forno di tipo rurale già esistente e da un magazzino in muratura

ASTE GIUDIZIARIE
stato di progetto

ASTE GIUDIZIARIE
stato di fatto

prot. 47/85	tipologia	mq	mc	tipologia	stato	mq	mc
	fabbr F/1	0,00	0,00	fabbr F/1	forno	0,00	0,00
	fabbr F/2	9,72	44,80	fabbr F/2	magazzino	16,45	41,12
	differenza	fabbr F/1	0,00	0,00			
		fabbr F/2	-6,73	-3,68			

FABBRICATO G

è costituito da un manufatto in muratura atto al ricovero della pompa di sollevamento.

ASTE GIUDIZIARIE
stato di progetto

ASTE GIUDIZIARIE
stato di fatto

prot. 47/85	tipologia	mq	mc	tipologia	stato	mq	mc
	fabbr G	3,19	14,37	fabbr G	magazzino	9	20,55
	differenza	fabbr G	5,81	6,18			

CONCLUSIONI

come si può evincere dalle tabelle sopra indicate, esiste una discordanza tra le superfici dei fabbricati allo stato attuale e le superfici indicate nei modelli 47/85 D

tale discordanza in alcuni casi è il risultato dell'applicazione di un coefficiente riduttivo alle superfici computate, che in fase di calcolo delle superfici attuali non è stato, invece, adottato.

Tutti i manufatti hanno comunque mantenuto, sostanzialmente, la loro destinazione d'uso originaria essendo tutti parte di un complesso di fabbricati ad uso Industria e Artigianato.

Per un maggior chiarimento a quanto sopra indicato si allega

- elaborati grafici;
- planimetria generale dello stato dei luoghi
- tavola di progetto con piante, prospetti e sezioni
- documentazione fotografica
- tabelle di calcolo delle superfici"

Roma, 6.3.1998 Geom Ferruccio Bonaccioni

Dalla analisi della documentazione fornita dall'Ufficio Condono Edilizio - fascicolo 200367 / 1986 con 13 sott-emerge che siano condonabili ai sensi della legge 47/85 gran parte degli edifici realizzati tra il 1965 e il 1982 e con esclusione dell'ampliamento dell'edificio B, del portico intorno all'edificio B, e del manufatto G, salvo diversa determinazione dell'ufficio preposto: si ripete che non è stato reperito il titolo abilitativo per gli edifici rurali.

Nella domanda di condono le superfici dichiarate riguardo gli edifici A e C differiscono lievemente dalle misure rilevate, ma si considera che le sagome esterne di tali due edifici appaiono originali e prive di superfetazioni e/o di piccoli ampliamenti. Al riguardo si sottolinea comunque che il potenziale acquirente del compendio all'asta dovrebbe considerare la discrezionalità dell'Ufficio Condono Edilizio.

Sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi dei giorni 20.5.2024, 6.9.2024, 5.10.2024, è necessario considerare le ulteriori trasformazioni avvenute negli ultimi anni, come descritto in sintesi nella tabella riepilogativa dei 13 abusi (**allegato 19**).

Si riportano gli importi stimati per l'ottenimento del condono, (ove conseguibile), salva diversa determinazione dell'ufficio preposto.

edificio A (attualmente inagibile): particella 180 – subalterno 502

sott 1: in origine casa rurale --- all'epoca della domanda uffici e abitazione del custode -- condono ottenibile
superficie dichiarata 252,63 mq - sup utile rilevata 250,15 mq - anno realizzazione 1976

oneri urbanizzazione sul volume: € 6.469,05 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 0,00

sott 2: volume esterno per centrale termica – demolito -- condono non ottenibile

edificio B (attualmente abitazioni personale): particella 177 – subalterno 502

sott 3: in origine casa rurale --- all'epoca della domanda spogliato personale

abitazione lato corte: superficie dichiarata 70,39 mq - sup utile rilevata 73,04 mq - anno realizzazione 1980
si ritiene che l'ufficio condono possa accettare la domanda di condono sebbene la differenza in più di 2,65 mq
oneri urbanizzazione sul volume: € 1.509,10 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 611,83

abitazione sul retro di 31,27 mq rilevati: ampliamento non dichiarato nella domanda e quindi non condonabile

portico (che circonda l'intero edificio B) non dichiarato e non condonabile

da detrarre ulteriori costi necessari per scia di ripristino, con importo lavori, sanzioni, oblazione e professionista

edificio C (capannone piccolo) particella 178 – subalterno 502

sott 4: ex capannone rurale trasformato in magazzino

superficie dichiarata 140,44 mq - sup utile rilevata 146,79 mq - anno realizzazione 1976

si ritiene che l'ufficio condono possa accettare la domanda di condono sebbene la differenza in più di 6,35 mq
in quanto la sagoma dell'edificio non presenta alcuna superfetazione (errore di misurazione del tecnico all'epoca): oneri urbanizzazione sul volume: € 5.726,54 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 0,00

sott 5: soppalco realizzato con struttura mista in cemento armato e ferro

superficie dichiarata 105,66 mq * 0,6 = 63,39 - sup utile rilevata 108,97 mq * 0,6 = 65,38

- anno realizzazione 1976 -- condono ottenibile

oneri urbanizzazione sul volume: € 0,00 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 0,00

sott 6: scala esterna demolita -- condono non ottenibile

edificio D (capannone grande) particella 630 – subalterno 3

sott 7: nuovo magazzino realizzato nel 1965 -- condono ottenibile

superficie dichiarata 314,48 mq - sup utile rilevata 308,34 mq - anno realizzazione 1965

oneri urbanizzazione sul volume: € 8.862,88 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 0,00

sott 8: trasformazione in officina – non più esistente

sott 9: ampliamento successivo alla prima costruzione

superficie dichiarata 215,00 mq - sup utile rilevata 160,39 mq - anno realizzazione 1980

-- condono ottenibile

oneri urbanizzazione sul volume: € 4.097,01 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 1.868,77

tettoia E particella 630 – subalterno 4

sott 11: la originale realizzazione in legno risulta demolita;
la tettoia è stata parzialmente ricostruita con tubazioni metalliche prefabbricate.

superficie dichiarata 288,35 mq - sup utile non rilevabile - anno realizzazione 1980

-- condono ottenibile

oneri urbanizzazione sul volume: € 0,00 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 2.506,33

magazzini F: particella 429 – subalterno 502

ex forno rurale, con adiacente tettoia in legno trasformata in volume in muratura -- condono ottenibile,
salva diversa determinazione dell'ufficio condono edilizio

superficie dichiarata nuovo volume: 16,20 mq - sup utile rilevata 16,45 mq - anno realizzazione 1982

oneri urbanizzazione sul volume: € 140,81 - oneri costruzione (solo se dopo 1977): € 140,81

manufatto G per protezione pompa pozzo: particella 630

sott 10: originamente manufatto di 2,5 x 2,5 m = 6,25 mq (vedi allegato 16U pag.7)

superficie dichiarata 16,2 mq - sup utile non rilevata per impossibilità accesso - anno realizzazione 1980

in via cautelativa si ritiene non condonabile

In conclusione si ritengono conseguibili le concessioni in sanatoria, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Condono Edilizio, che potrebbe tra l'altro subordinarne il rilascio alla produzione del titolo abilitativo originale per gli edifici rurali A, B, C, F; in caso di esito positivo i costi complessivi per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria per tutti gli edifici si stimano in cifra tonda in complessivi € 32.100,00 salvo diversa determinazione dell'ufficio preposto, cui bisogna aggiungere in cifra tonda una somma stimata di € 24.800,00 per la pratica edilizia di ripristino, comprensiva degli oneri e sanzioni, dei costi dei lavori di ripristino (demolizioni) e del compenso per il professionista che curerà l'intera pratica, la direzione lavori e la sicurezza sui lavori, e che al termine dovrà anche rettificare i dati catastali, e conseguentemente riallineare le planimetrie catastali e produrre un elaborato planimetrico, conformemente al titolo abilitativo conseguito.

Al termine delle pratiche sarà ottenibile l'agibilità condono.

Si è richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, che ancora non è stato rilasciato dal Comune di Roma.

Si riporta il contenuto del CDU richiesto il 25.10.2016 dal CTU del fallimento r.g. del Tribunale di e rilasciato il 1.12.2016 da Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia:

SI CERTIFICA

che l'immobile distinto nel Catasto del Comune al foglio 1149 mappali 177 - 178 - 180 - 429 - 630 evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il vigente Piano Regolatore Generale vigente (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008) e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07.06.2016 relativa a:

a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regola" e "Rete ecologica" del PRG '08;

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1- Sistemi e regole:

Sistema insediativo Città da ristrutturare: Tessuti prevalentemente per attività all'interno di un programma integrato.

2- Rete Ecologica:

Nessuna prescrizione.

3- Carta per la Qualità:

Edifici con tipologia edilizia speciale Residenziali speciali CL (casale):

Preesistenze archeologico monumentali, preesistenza visibili di dimensioni superiori a due metri.

Secondo le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.65 e successiva variante "Piano delle certezze" approvata con D.G.R.L. 856/2004, l'immobile

RICADEVA

In zona H (agro romano), soggetto a vincolo di rispetto monumentale.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Mappe di vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice di Navigazione) dell'Aeroporto di Roma Ciampino "G.B. Pastine", prot. 0122581/ENAC/Prot. del 19.11.2014.

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (art. 3 comma f N.T.A. PTPR).

Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR;

Aree di interesse archeologico già individuate, beni lineari con fascia di rispetto;

Beni singoli identificati dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto.

- Piano Territoriale Paesistico 15/3 "Cecchignola-Vallerano", approvato con L.R. 24/98.

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

La costruzione degli edifici in parte risulta antecedente al 01/09/1967, e in parte successiva.
Non sono stati rinvenuti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 idrosanitario.

Si potrà conseguire la regolarità edilizia con il conseguimento delle dichiarazioni sopra elencate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'edificio non è gestito da un Condominio.



STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

METODO PER LA STIMA:

Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi sommari effettuati

il criterio di valutazione è il seguente:

- A. individuazione della superficie commerciale
- B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi (per categoria e zona)
- C. calcolo del valore del bene da stimare

A. La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag. 12 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 4*)

B. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.

A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitorizzazione dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.

Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori di circa il 25% rispetto ai prezzi richiesti per la vendita (dati reperiti sul mercato), ma si considera la qualità di altri compendi che appare decisamente superiore, nonché la presenza di uffici con finiture di pregio negli altri compendi.

Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

C. Per la IL CALCOLO DEL VALORE DEL BENE DA STIMARE del bene immobile oggetto di questa Perizia, si valutano anche le opere necessarie al ripristino dei luoghi e i costi per il conseguimento della concessione in sanatoria.

ANALISI DI MERCATO

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato (*allegato 20*) si può notare che l'offerta di capannoni nella zona presa in esame, di misure 7 km x 3 km, è scarsa: i compendi immobiliari in vendita sono solo 10.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (*allegato 21*) si ricava che il prezzo medio richiesto per tali immobili è di circa €/mq 936,00

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Comune: **ROMA** Fascia/zona: **Suburbana/VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)**

Codice zona: **E66** Microzona: **176**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	450	700	L	3	4,8	L
Abitazioni civili	Normale	2300	3300	L	8,5	12,5	L

Riguardo i Capannoni industriali si osserva che i prezzi richiesti negli annunci di vendita sono superiori ai prezzi riscontrati dall'OMI di circa il 25%

Al riguardo di questo valore è necessario considerare che in alcuni di questi compendi sono comprese anche delle porzioni di edifici con destinazione ad uso ufficio e con qualità di finiture nettamente superiori rispetto al compendio oggetto della presente perizia; inoltre i prezzi richiesti sono comunque sempre superiori ai prezzi effettivi di vendita. Si assumono quindi come parametri di riferimento, i valori OMI.

Riguardo i capannoni e la corte di pertinenza oggetto di perizia, considerata la qualità e lo stato di manutenzione, si stima che sia congruo considerare il valore minimo della forbice di 450 € / mq

Riguardo le abitazioni, si considera che l'edificio B, una volta conseguito il condono, avrà comunque una qualità veramente minima di dotazioni e finiture, e si ritiene che sia congruo considerare il valore ridotto del 20% rispetto al minimo della forbice, perché l'edificio B privato di porzione sul retro e di portico non condonabili, ha un valore ben più basso rispetto ad un appartamento in condominio: $2.300 \text{ €/mq} * 0,8 = 1.840,00 \text{ €/mq}$. Si considera comunque che possa assolvere la funzione di abitazione per personale di servizio.

Si stima il compendio sulle destinazioni d'uso ottenibili con le concessioni in sanatoria, che si ritengono conseguibili, salvo diversa determinazione dell'ufficio condono edilizio, che potrebbe tra l'altro subordinarne il rilascio alla produzione del titolo abilitativo originale per gli edifici rurali A, B, C, F; in caso di esito positivo i costi complessivi per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria per tutti gli edifici si stimano in cifra tonda € 32.100,00

Riguardo il conseguimento della concessione in sanatoria, il potenziale acquirente, prima di formulare una offerta per l'acquisto del compendio all'asta, potrà farsi coadiuvare da un suo tecnico per reperire eventuale documentazione mancante (riguardante gli edifici A, B, C, F), per considerare la discrezionalità dell'ufficio condono edilizio nel trascurare le minime differenze di misurazione, e per verificare eventualmente se siano perseguibili ulteriori trasformazioni, prendendo in considerazione tutti i vincoli del caso, salvo altro.

Il valore della piena proprietà del compendio di immobili, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:

$$\begin{aligned} \text{capannoni e corte: } & 1.674,69 \text{ mq commerciali} \times 450,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 753.610,50 \\ & \text{(Euro settecentocinquantatremilaseicentodieci/50)} \\ & + \\ \text{residenza: } & 96,90 \text{ mq commerciali} \times 1.840,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 178.296,00 \\ & \text{(Euro centosettantottomiladuecentonovantasei/00)} \\ & = \\ & 931.906,50 \text{ (Euro novecentotrentunomilanovecentosei/50)} \end{aligned}$$

Da questa somma bisogna detrarre l'importo stimato in cifra tonda di € 32.100,00 per ottenere la concessione in sanatoria, salvo diversa determinazione dell'ufficio preposto, e l'importo stimato in cifra tonda di € 24.800,00 per perizia statica, per pratica edilizia di ripristino con i relativi oneri, per i lavori di ripristino, per costi sulla sicurezza, per la direzione lavori, per l'allineamento catastale, comprensivi dei costi del professionista.

**Il valore della piena proprietà del compendio immobiliare
in cifra tonda si può approssimare a Euro 875.000,00
(Euro OTTOCENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**

**Da questo importo bisogna detrarre una percentuale per assenza di garanzia, determinabile nel 10%:
il prezzo di base d'asta è 787.500,00 (SETTECENTOTTANTASETTEMILACINQUECENTO/00)**

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

Roma, li 23.1.2025

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

Arch. Carlo Caruso

ELENCO ALLEGATI:

1. certificato notarile
2. nota trascrizione atto di provenienza
3. Nota 1.6.2000 RP 28476 - RG 43442 - NCEU fg. 1149 part. 177 sub. 502, part. 180 sub. 502, part. 429
4. Nota 1.6.2000 RP 28477 - RG 43443 - NCEU fg. 1149 part. 178 sub. 502, part. 630 sub. 1 e part. 630 sub.6
5. Nota 1.6.2000 RP 28478 - RG 43444 - NCEU fg. 1149 part. 630 sub. 3, part. 630 sub. 4 e part. 630 sub. 5
6. foglio di mappa 1149
7. istruzioni per determinazione consistenza OMI
8. visura storico-catastale particelle 177 - 180 - 429 - 630
9. visura storico-catastale particelle 178 - 630
10. visura storico-catastale particella 630
11. planimetria delle particelle 177 - 180 - 429 - 630
12. planimetria delle particelle 178 - 630
13. planimetria della particella 630
14. contr locazione
15. contr sublocaz
16. visure ipotecarie
17. intero fascicolo condono
- 17A comunicazione di constatato abuso
- 17B MOD 47-85 R
- 17C MOD 47-85 D sott 1
- 17D MOD 47-85 D sott 2
- 17E MOD 47-85 D sott 3
- 17F MOD 47-85 D sott 4
- 17G MOD 47-85 D sott 5



17H MOD 47-85 D sott 6

17I MOD 47-85 D sott 7

17J MOD 47-85 D sott 8

17K MOD 47-85 D sott 9

17L MOD 47-85 D sott 10

17M MOD 47-85 D sott 11

17N MOD 47-85 D sott 12

17O MOD 47-85 D sott 13

17P Richiesta documentazione integrativa

17Q nota di deposito

17R tavola di progetto

17S dichiarazione dello stato delle opere con 31 foto

17T dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

17U rilievo sett 86 - elaborati grafici - tabelle - foto

17V relazione tecnica descrittiva - perizia giurata

17W richiesta stampa di lettere di notifica allo sportello

17X istruttoria sott 6

17Y istruttoria sott 11

17Z istruttoria sott 13

18 visure catastali del 1939, 1965, 1967

19 tabella riepilogativa 13 abusi

20 ricerca di mercato

21 analisi di mercato in sintesi - capannoni in vendita

22 stima del canone di locazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO FOTOGRAFIE:

1. foto aerea Google
2. piazzale a
3. piazzale b
4. edificio A - esterno
5. edificio A - interno piano terra
6. edificio A - scala interna
7. edificio A - vano al piano primo
8. edificio A - corridoio al piano primo
9. edificio A - vano più grande al piano primo
10. edificio B - esterno dalla corte
11. edificio B - esterno retro
12. edificio B - camera vuota
13. edificio B - cucina
14. edificio B - camera da letto
15. retro edificio B - camera
16. retro edificio B - camera
17. capannone C - esterno
18. capannone C - interno piano terra e scala
19. capannone C - soppalco
20. capannone D - esterno
21. capannone D - interno
22. capannone D - lato ovest
23. tettoia E
24. edificio F - esterno
25. edificio F - interno a
26. edificio F - interno b



LOTTO UNICO

Piena proprietà di un compendio di edifici con corte comune, nella zona periferica di Valleranello, con accesso da Via di Valleranello snc, composto da:

- edificio (A) in muratura portante articolato su due piani, privo di infissi impianti e sanitari,
- edificio (B) in muratura portante sviluppato sul piano terreno, dotato di finiture di livello minimo adibito senza titolo ad uso abitativo,
- capannone piccolo (C) in muratura portante, tetto a due falde soppalco in cemento armato e ferro
- capannone grande (D) in muratura portante tetto a due falde
- tettoia (E) in tubazioni metalliche prefabbricate
- manufatto in muratura (F) composto da due ambienti non comunicanti
- piccolo manufatto in muratura (G) a protezione pompa pozzo
- corte pertinenziale di circa 10.824 mq

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati:

Foglio 1149 part. 630 - sub. 3, part. 630 - sub. 4, part. 630 - sub. 5 graffate Cat D/8

Foglio 1149, part. 177 sub. 502, 180 sub. 502, part. 429 sub. 502, part. 630 sub. 2 graffate Cat. D/8

Foglio 1149, part. 178 sub. 502, part. 630 sub. 1, part. 630 sub. 6, graffate Cat. D/8;

Confini dell'intero compendio immobiliare:

a Nord altre proprietà (part. 628 e part 631)

a Est altre proprietà (part. 51, part. 605, part. 411, part. 176)

a Sud via di Valleranello

a Ovest altra proprietà (part. 628)

Il compendio è stato realizzato in periodi differenti.

Le due case rurali A e B, un capannone rurale C, un forno rurale F, sono stati edificati su ex zona agricola; riguardo questi edifici rurali il DPAU mediante la ricerca effettuabile con il SIPRE non ha fornito alcun riferimento ad un progetto; non è stato reperito il titolo abilitativo nemmeno presso l'Archivio Storico Capitolino.

Nel foglio di mappa di primo impianto del 1939 questi edifici già risultavano rappresentati.

La tipologia costruttiva - muratura portante perimetrale con muro di spina centrale e tetto a due falde o quattro falde - potrebbe fare ritenere che questi edifici siano anteriori al 1934, ma non è stata reperita documentazione sufficiente per la completa verifica della conformità urbanistica. Non è stata reperita agibilità per nessuno degli edifici.

Successivamente, tra il 1965 e il 1982, sono stati realizzati senza titolo abilitativo un ulteriore capannone D (poi trasformato in officina e poi ampliato), una tettoia E (poi demolita e poi ricostruita parzialmente con tubi e giunti), un ricovero per pompa G, un soppalco all'interno del capannone C, e una modifica della tettoia in legno adiacente al forno rurale F, trasformata in un volume in muratura.

Per queste opere era stata formulata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85.

Altri manufatti per i quali era stata presentata domanda di condono non esistono più (scala esterna del capannone C, volume tecnico a ridosso dell'edificio A, campo di bocce adiacente all'edificio A), e non vengono considerati nella perizia.

Riguardo un ampliamento dell'edificio B sul retro, e un portico su tutto il perimetro dell'intero edificio B, non era stata presentata domanda di condono.

Nella domanda di condono le superfici dichiarate riguardo gli edifici A e C differiscono lievemente dalle misure rilevate, ma occorre considerare che le sagome esterne di tali due edifici appaiono originali e prive di superfetazioni e/o di piccoli ampliamenti. Al riguardo si sottolinea comunque che il potenziale acquirente del compendio all'asta dovrebbe considerare la discrezionalità dell'Ufficio Condono Edilizio.

Dalla analisi della documentazione fornita dall'Ufficio Condono Edilizio - fascicolo 200367 / 1986 con 13 sott - emerge che potrebbero essere condonabili ai sensi della legge 47/85 gran parte degli edifici realizzati tra il 1965 e il 1982, con esclusione dell'ampliamento dell'edificio B, del portico intorno all'edificio B, e del manufatto G, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Condono Edilizio, che potrebbe tra l'altro subordinare il rilascio della concessione alla produzione del titolo abilitativo originale per gli edifici rurali A, B, C, F; in caso di esito positivo i costi complessivi per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria per tutti gli edifici si stimano in cifra tonda € 32.100,00 cui bisogna aggiungere in cifra tonda una somma stimata di € 24.800,00 per la pratica edilizia di ripristino, comprensiva degli oneri e sanzioni, dei costi dei lavori di ripristino (demolizioni) e del compenso per il professionista che curerà l'intera pratica, la direzione lavori e la sicurezza sui lavori, e che al termine dovrà anche rettificare i dati catastali, e conseguentemente riallineare le planimetrie catastali e produrre un elaborato planimetrico, conformemente al titolo abilitativo conseguito. Al termine delle pratiche sarà ottenibile l'agibilità condono.

In ordine alla verifica della conformità catastale:

gli elaborati planimetrici non sono disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio.

L'elenco immobili riporta le 10 differenti particelle, e per le particelle 177 e 429 riporta in maniera erronea piano T e 1, perchè invece nello stato dei luoghi sono costituite da un unico livello.

Le planimetrie catastali sono disegnate in modo approssimativo e al limite della leggibilità; per quanto si riesce a decifrare, i disegni in molti punti non corrispondono allo stato dei luoghi nella disposizione dei tramezzi interni. Sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali al completamento delle eventuali pratiche di condono.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

Nell'ambito di questa perizia di stima non si redige perizia statica.

La zona tra via di Valleranello e il raccordo anulare è prevalentemente costituita da terreni agricoli e capannoni industriali.

Lo svincolo del Raccordo Anulare sulla via Pontina si trova nelle vicinanze (1,3 km dal compendio oggetto di perizia).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 355 /2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 787.500,00

Lotto unico - Compendio di edifici			
Ubicazione:	via di Valleranello s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobili:	Foglio 1149, Particelle: 630 - subalterni 1, 2, 5, 6 (la corte comune) 180 - subalterno 502 (A: edificio inagibile) 429 - subalterno 502 (F: magazzini) 177 - subalterno 502 (B: abitazioni) 178 - subalterno 502 (C: capannone piccolo) 630 - subalterno 3 (D: capannone grande) 630 - subalterno 4 (E: porzione di tettoia) 630 - (G: manufatto per pompa pozzo)	Superfici commerciali omogeneizzate	Capannoni e corte: 1.674,69 mq Edificio B: 96,90 mq
Stato conservativo:	molto scarso		
Descrizione:	Piena proprietà di un compendio di edifici con corte comune, nella zona periferica di Valleranello, con accesso da Via di Valleranello snc, composto da: - edificio (A) in muratura portante articolato su due piani, privo di infissi impianti e sanitari, - edificio (B) in muratura portante sviluppato sul piano terreno, dotato di finiture di livello minimo adibito senza titolo ad uso abitativo, - capannone piccolo (C) in muratura portante, tetto a due falde soppalco in cemento armato e ferro - capannone grande (D) in muratura portante tetto a due falde - tettoia (E) in tubazioni metalliche prefabbricate - manufatto in muratura (F) composto da due ambienti non comunicanti - piccolo manufatto in muratura (G) a protezione pompa pozzo - corte pertinenziale di circa 10.824 mq Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati: Foglio 1149 part. 630 - sub. 3, part. 630 - sub. 4, part. 630 - sub. 5 graffate Cat D/8 Foglio 1149, part. 177 sub. 502, 180 sub. 502, part. 429 sub. 502, part. 630 sub. 2 graffate Cat. D/8 Foglio 1149, part. 178 sub. 502, part. 630 sub. 1, part. 630 sub. 6, graffate Cat. D/8; Confini dell'intero compendio immobiliare: a Nord altre proprietà (part. 628 e part 631) a Est altre proprietà (part. 51, part. 605, part. 411, part. 176) a Sud via di Valleranello a Ovest altra proprietà (part. 629) Il compendio è stato realizzato in periodi differenti. Le due case rurali A e B, un capannone rurale C, un forno rurale F, sono stati edificati su ex zona agricola; riguardo questi edifici rurali il DPAU mediante la ricerca effettuabile con il SIPRE non ha fornito alcun riferimento ad un progetto; non è stato reperito il titolo abilitativo nemmeno presso l'Archivio Storico Capitolino. Nel foglio di mappa di primo impianto del 1939 questi edifici già risultavano rappresentati.		

La tipologia costruttiva - muratura portante perimetrale con muro di spina centrale e tetto a due falde o quattro falde - potrebbe fare ritenere che questi edifici siano anteriori al 1934, ma non è stata reperita documentazione sufficiente per la completa verifica della conformità urbanistica. Non è stata reperita agibilità per nessuno degli edifici.

Successivamente, tra il 1965 e il 1982, sono stati realizzati senza titolo abilitativo un ulteriore capannone D (poi trasformato in officina e poi ampliato), una tettoia E (poi demolita e poi ricostruita parzialmente con tubi e giunti), un ricovero per pompa G, un soppalco all'interno del capannone C, e una modifica della tettoia in legno adiacente al forno rurale F, trasformata in un volume in muratura.

Per queste opere era stata formulata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85.

Altri manufatti per i quali era stata presentata domanda di condono non esistono più (scala esterna del capannone C, volume tecnico a ridosso dell'edificio A, campo di bocce adiacente all'edificio A), e non vengono considerati nella perizia.

Riguardo un ampliamento dell'edificio B sul retro, e un portico su tutto il perimetro dell'intero edificio B, non era stata presentata domanda di condono.

Nella domanda di condono le superfici dichiarate riguardo gli edifici A e C differiscono lievemente dalle misure rilevate, ma occorre considerare che le sagome esterne di tali edifici appaiono originali e prive di superfetazioni e/o di piccoli ampliamenti. Al riguardo si sottolinea comunque che il potenziale acquirente del compendio all'asta dovrebbe considerare la discrezionalità dell'Ufficio Condono Edilizio.

Dalla analisi della documentazione fornita dall'Ufficio Condono Edilizio - fascicolo 200367 / 1986 con 13 sott - emerge che potrebbero essere condonabili ai sensi della legge 47/85 gran parte degli edifici realizzati tra il 1965 e il 1982, con esclusione dell'ampliamento dell'edificio B, del portico intorno all'edificio B, e del manufatto G, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Condono Edilizio, che potrebbe tra l'altro subordinare il rilascio della concessione alla produzione del titolo abilitativo originale per gli edifici rurali A, B, C, F; in caso di esito positivo i costi complessivi per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria per tutti gli edifici si stimano in cifra tonda € 32.100,00 cui bisogna aggiungere in cifra tonda una somma stimata di € 24.800,00 per la pratica edilizia di ripristino, comprensiva degli oneri e sanzioni, dei costi dei lavori di ripristino (demolizioni) e del compenso per il professionista che curerà l'intera pratica, la direzione lavori e la sicurezza sui lavori, e che al termine dovrà anche rettificare i dati catastali, e conseguentemente riallineare le planimetrie catastali e produrre un elaborato planimetrico, conformemente al titolo abilitativo conseguito. Al termine delle pratiche sarà ottenibile l'agibilità condono.

In ordine alla verifica della conformità catastale:

gli elaborati planimetrici non sono disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio.

L'elenco immobili riporta le 10 differenti particelle, e per le particelle 177 e 429 riporta in maniera erronea piano T e 1, perchè invece nello stato dei luoghi sono costituite da un unico livello.

Le planimetrie catastali sono disegnate in modo approssimativo e al limite della leggibilità; per quanto si riesce a decifrare, i disegni in molti punti non corrispondono allo stato dei luoghi nella disposizione dei tramezzi interni. Sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali al completamento delle eventuali pratiche di condono.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

Nell'ambito di questa perizia di stima non si redige perizia statica.

La zona tra via di Valleranello e il raccordo anulare è prevalentemente costituita da terreni agricoli e capannoni industriali.

Lo svincolo del Raccordo Anulare sulla via Pontina si trova nelle vicinanze (1,3 km dal compendio oggetto di perizia).

Vendita soggetta a IVA:

la vendita potrebbe essere soggetta ad iva

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

SI

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria form 12910 del 14 giugno 2000 per Euro 741.132,00

Annotata di frazionamento con form 21576 del 6 ottobre 2009

Rinnovata con form 9937 del 10 giugno 2020

Ipoteca legale form 34491 del 20 dicembre 2010

a favore: EQUITALIA ESATRI SPA MILANO

Contro:

Ipoteca legale form 21744/129063 del 15 dicembre 2015

a favore: EQUITALIA NORD S.P.A. MILANO

Contro:

Trascrizioni:

Pignoramento form 39092 del 2 maggio 2023

A favore:

Contro:.

