

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 407/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	10

Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3.....	19



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3..... 22

Vincoli od oneri condominiali 22

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3..... 22

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3..... 22

Stima / Formazione lotti..... 22



All'udienza del 08/10/2024, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 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 Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento, situato all'interno di un complesso residenziale costituito da più palazzine multipiano ubicato in via Francesco Menzio, 30, in località Acilia sud, Malafede, area suburbana esterna al G.R.A., all'interno del Municipio X ed in prossimità di Castel Porziano. Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1113 - part. 3575 - sub. 551 - z.c. 6 - cat. A/2 - classe 7 - vani 2,5 - sup. cat. tot. mq 49 - escluse aree scoperte mq 46 - rendita € 477,72 - Piano 3 - interno 8 - edificio S4 - scala B. Alla data del sopralluogo (17.02.2025) l'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 50, risulta composta da: ingresso, camera, soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balcone a livello con affaccio sul piazzale condominiale, il tutto in discreto stato di conservazione.

A causa dell'articolato iter edilizio che ha interessato la costruzione dell'intero complesso, ai fini della legittimità edilizia si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di un complesso residenziale costituito da più palazzine multipiano, ubicato in via Francesco Menzio, 30, in località Acilia sud, Malafede, area suburbana esterna al G.R.A. all'interno del Municipio X ed in prossimità di Castel Porziano. Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1113 - part. 3683 - sub. 949 - z.c. 6 - cat. C/6 - classe 15 - cons. mq 15 - sup. cat. tot. mq 17 - rendita € 96,06 - Piano S1 - interno 222. Alla data del sopralluogo (17.02.2025) l'unità immobiliare, ad uso garage e della superficie lorda di circa mq 17, risulta composta da un unico locale con accesso da area di manovra. Il vano, in discreto stato di conservazione, è dotato di illuminazione interna, è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale, ha pavimento in battuto di cemento e pareti realizzate in

blocchetti di cemento a vista.

A causa dell'articolato iter edilizio che ha interessato la costruzione dell'intero complesso, ai fini della legittimità edilizia si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dai certificati anagrafici reperiti risulta quanto segue:

- Il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato civile libero
- La sig.ra **** Omissis **** risulta essere in stato civile libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

La residenza confina con: area di stacco tra fabbricati, vano scala, residenza identificato con il numero d'interno 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

La residenza confina con: area di manovra, interno n. 221, interno n. 223 ed interno n. 219.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,14 mq	46,22 mq	1,00	46,22 mq	2,71 m	3
Balcone	9,40 mq	11,66 mq	0,3	3,50 mq	2,71 m	3
Totale superficie convenzionale:				49,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Box	15,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,56 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Alla data del 29.10.2024 il bene risulta correttamente intestato al sig. **** Omissis **** nato a il proprietario per la quota di 1/2 ed alla sig.ra **** Omissis **** nata a il proprietaria per la quota di 1/2. Dall'esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 29.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 1113 – particella 3575 – subalterno 551 – zona censuaria 6 – categoria A/2 – classe 7 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte mq 46 – rendita € 477,72 – piano 3 – interno 8 – edificio S4 – scala B - via Francesco Menzio 10, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati

- Dalla data di costituzione 08.02.2008 alla data del 14.07.2008 il bene risulta intestato a **** Omissis **** con sede in C.F. proprietaria per la quota di 1/1.

- Dal 14.07.2008 al 29.10.2024 (ultimo rilevamento), il bene risulta intestato a **** Omissis **** nato a il C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a il C.F. **** Omissis **** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Situazione dell'unità immobiliare

Dalla del 08.02.2008 al 29.10.2024 risultano le seguenti variazioni:

- Variazione del 08.02.2008 pratica n. RM 0188547 in atti dal 08.02.2008 (n. 13185.1/2008), ultimazione, fusione e frazionamento;
- variazione nel classamento del 03.03.2008 pratica n. RM0310146 in atti dal 03.03.2008 (n. 21728.1/2008)
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

NOTA:

Si rappresenta che dall'esame della visura storica per immobile si riscontra che originariamente il bene pignorato era identificato con un subalterno differente da quello attuale. A seguito di variazione per ultimazione lavori, fusione e frazionamento, l'originario subalterno è stato soppresso ed ha generato quello attuale (sub. 551). Stante la quantità di unità immobiliari appartenenti al complesso edilizio, considerato che in principio il bene è stato accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione), non è stato possibile collegare l'attuale subalterno a quello precedente.

Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 29.10.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Alla data del 29.10.2024 il bene risulta correttamente intestato al sig. **** Omissis **** nato a il proprietario per la quota di 1/2 ed alla sig.ra **** Omissis **** nata a il proprietaria per la quota di 1/2. Dall'esame della visura storica per immobile - situazione degli atti informatizzati al 29.10.2024 - per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 1113 - particella 3683 - subalterno 949 - zona censuaria 6 - categoria C/6 - classe 15 - consistenza 15 mq - superficie catastale totale mq 17 - rendita € 96,06 - piano S1 - interno 222 - via Francesco Menzio 30, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati

- Dalla data di costituzione 09.07.2007 alla data del 05.05.2008 il bene risulta intestato a **** Omissis **** con sede in C.F. proprietaria per la quota di 1/1.

- Dal 05.05.2008 al 14.07.2008 il bene risulta intestato a **** Omissis **** con sede in C.F. proprietaria per la quota di 1/1.

- Dal 14.07.2008 al 29.10.2024 (ultimo rilevamento), il bene risulta intestato a **** Omissis **** nato a il C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a il C.F. **** Omissis **** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Situazione dell'unità immobiliare

Dalla 09.07.2007 al 29.10.2024 risultano le seguenti variazioni:

- Costituzione del 09.07.2007 pratica n. RM 0830396 in atti dal 09.07.2007 (n. 6570.1/2007), creazione nuovi box e F4;
- variazione nel classamento del 11.12.2007 pratica n. RM1458271 in atti dal 11.12.2007 (n. 118330.1/2007)
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

NOTA:

Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 29.10.2024.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3575	551	6	A2	7	2,5 vani	totale mq 49 escluse aree scoperte mq 46 mq	477,72 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra la planimetria catastale, prot. n. RM 0188547 del 08.02.2008, e lo stato dei luoghi si sono rilevate due difformità, una determinata dall'apertura di una porta-finestra che collega il vano soggiorno all'adiacente balcone a livello e l'altra, corrispondente alla demolizione alla spalletta di muro che, in origine, delimitava la zona relativa all'angolo cottura.

REGOLARIZZAZIONE

Previa regolarizzazione edilizia, la planimetria potrà essere aggiornata presentando presso il competente ufficio nuova partica Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	949	6	C6	15	15	17 mq	96,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

ASTE GIUDIZIARIE

Alla data del sopralluogo l'immobile esternamente ed internamente era in discreto stato di manutenzione fatta eccezione per alcune lesioni di intonaco rilevate sulla balaustra del balcone pertinenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Alla data del sopralluogo la proprietà era in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Sono parti comuni del fabbricato: il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, le murature perimetrali, le coperture dell'edificio, i muri maestri, i muri perimetrali, quelli di tamponatura gli impianti sino al punto di diramazione dei singoli appartamenti, i locali tecnici, gli androni, i corpi scala, gli ascensori etc.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

La proprietà oggetto di valutazione è composta da un appartamento ed un locale box pertinenziale, posti rispettivamente, il primo al piano terzo ed il secondo al piano S1 di una palazzina condominiale situata in via Francesco Menzio n. 30. Il tutto ubicato nella zona urbanistica denominata Malafede ed all'interno quadrante sud-ovest della città ed in area esterna al Grande Raccordo Anulare.

Il contesto circostante è costituito da edifici multipiano, con destinazione prevalentemente residenziale e nelle immediate vicinanze si rileva la discreta presenza di servizi primari e secondari.

La zona è raggiungibile attraverso via Cristoforo Colombo e SP8 ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus con fermate situate su via Menzio.

La proprietà dista: circa 21 km dalla stazione Termini, circa 24 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

I beni pignorati sono parte integrante di un complesso edilizio, denominato "", che sorge su di un lotto di terreno di sagoma rettangolare, compreso tra via di Acilia, via F. Menzio, via G. Usellini e via E. Gioja. Dal civico 30 di via F. Menzio si entra all'interno del comprensorio presidiato da un servizio di guardiana, addetto al controllo degli accessi pedonali e carrabili, oltre il quale si snoda una viabilità interna che conduce ai vari fabbricati. L'intera area è dotata di spazi comuni, aiuole e parcheggi a raso. I beni in esame sono parte integrante dell'edificio S4, che è posto sul lato sinistro della principale via e si articola su 10 livelli, di cui nove fuori terra ed uno interrato, oltre locali accessori situati al piano attico. La palazzina è stata costruita in struttura di cemento armato, muratura di tamponamento, solai piani ed i prospetti sono in parte intonacati e per la restante sono rivestiti in cortina. A mezzo di un portone in metallo e vetro si accede all'interno dell'androne della scala B dove un corpo scala ed un ascensore condono ai vari livelli.

RESIDENZA PART. 3575 - SUB. 551

L'unità abitativa, situata al piano terzo ed identificata con il numero d'interno 8, sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq 50 ed è composta da ingresso, camera, soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balcone a livello con affaccio sul piazzale condominiale, il tutto è in discreto stato di conservazione fatta eccezione per alcune lesioni di intonaco rilevate sulla balaustra del balcone pertinenziale. Le finiture interne sono di buona qualità, i pavimenti dei vani principali sono in parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la zona cottura è rivestita con piastrelle di gres ceramico di cm 10x10, le finestre sono in legno e vetro protette, da avvolgibili in plastica, le porte sono in legno tamburato. Il bagno è completo di sanitari in ceramica e rubinetteria, il pavimento e le pareti, quest'ultime rivestite a tutt'altezza, sono in gres con formato cm 20x20 (pavimento) e cm 33x20 (rivestimento). L'altezza utile interna varia da h= 2,71 ad h= 2,56, quest'ultima in corrispondenza delle travi a vista. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico sottotraccia, citofonico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia posta sul balcone e schermata da sportelli metallici, mentre nel vano soggiorno è presente un ventilconvettore.

BOX PART. 3683 - SUB. 949

Al piano S1 dell'edificio è situato il box pertinenziale ed identificato con il numero d'interno 222. Il locale è accessibile sia dal corpo scala interno all'edificio S4, quanto dalla rampa carrabile posta sul piazzale del lotto. Il vano, situato in prossimità delle porte tagliafuoco che conducono alle scale condominiali, sviluppa una superficie lorda di circa mq 17 ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. L'altezza utile interna è pari a metri 2,56, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di cemento a vista ed è presente l'impianto di illuminazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Alla data del sopralluogo (17.02.2025) la proprietà risultava occupata dal debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Paolo Castellini, notaio in Roma	22/11/1989	n. 21712	n. 4882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	30/11/1989	n. 108750	n. 61441
		Registrazione			
Dal 04/05/2006 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Franco Bartolomucci, notaio in Roma	04/05/2006	n. 333645	n. 54658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	19/05/2006	n. 64314	n. 37227
		Registrazione			
Dal 05/05/2008 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Faraone Antonello, notaio in Roma	05/05/2008	n. 3766	n. 2987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	20/05/2008	n. 64648	n. 36224
		Registrazione			
Dal 14/07/2008 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

15/07/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Faraone Antonello, notaio in Roma	14/07/2008	n. 3922	n. 3126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	21/07/2008	n. 90566	n. 51810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo a garanzia
Iscritto a Roma il 19/12/2007
Reg. gen. n. 222332 - Reg. part. n. 54234
Quota: 1/1
Importo: € 30.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.000.000,00
Interessi: € 15.000.000,00
Percentuale interessi: 5,87 %
Rogante: dott. Antonello Faraone, notaio in Roma
Data: 19/12/2007
N° repertorio: n. 3550
N° raccolta: n. 2805

Note: Annotazione a margine per frazionamento di quota giusta trascrizione del 12.06.2008 reg. gen n. 73493 reg. part. n. 16877 derivante da atto del 06.06.2008 a rogito del dott. Faraone Antonello, notaio in Roma, rep. n. 3821 racc. n. 3031, mediante il quale sull'immobile in CF al fg 1113 part. 3575 sub. 551 risulta gravare un mutuo di € 350.000,00 di cui € 176.750,00 per sorte capitale.

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01

Iscritto a Roma il 04/12/2009
Reg. gen. n. 162142 - Reg. part. n. 45834
Quota: 1/2

Importo: € 36.109,66

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.054,83

Rogante: Equitalia Gerit S.p.a

Data: 24/11/2009

N° repertorio: n. 147412/97

Note: Annotazione a margine per cancellazione totale del 05.01.2023 servizio di P.I. di Roma 1 reg. part. n. 126, reg. gen. n. 1599, tipo di atto 0803

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Roma il 14/01/2013

Reg. gen. n. 3983 - Reg. part. n. 499

Quota: 1/2

Importo: € 79.562,36

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 39.781,18

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 04/01/2013

N° repertorio: n. 744/9713

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Roma il 31/10/2013

Reg. gen. n. 105926 - Reg. part. n. 14794

Quota: 1/2

Importo: € 138.775,18

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.387,59

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 30/09/2013

N° repertorio: n. 1988/9713

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 25/09/2015
Reg. gen. n. 98089 - Reg. part. n. 16083
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.000,00
Data: 23/07/2014
N° repertorio: n. 17738
Note: Grava su bene in CF al foglio 1113 part. 3575 sub 551

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 12/04/2022
Reg. gen. n. 46191 - Reg. part. n. 32521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Nonchè, per le unità censite al foglio 1113 part. 3575 sub 551 e part. 3683 sub. 949

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE del 18.06.2008 reg. gen. bn. 75793 reg. part. 42929 - Pubblico Ufficiale dott.ssa Emma Anedda, notaio in Roma - rep. n. 26957 racc. n. 8329, rogato in data 17.06.2008.

SEZIONE B - Immobile in CT al foglio 1113, particella 3575, Ente Urbano, consistenza 12 are e 75 centiare

SEZIONE C - a favore del COMUNE DI ROMA

SEZIONE D - CON L'ATTO IN TRASCRIZIONE LA SOCIETA' " - SOCIETA' A
" SI E' IMPEGNATA IN FAVORE DEL COMUNE DI ROMA A MANTENERE
PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE A SERVIZIO DELL'EDIFICIO S4 - S4B LE SUPERFICI APPRESSO
INDICATE CON LE SEGUENTI DESTINAZIONI D'USO A: - PARCHEGGIO PRIVATO LA SUPERFICIE DI METRI
QUADRATI 2.903,29;- PARCHEGGI UFFICI DI PERTINENZA LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 268,90; -
PARCHEGGI RESIDENZIALI PUBBLICI LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 746,75; - PARCHEGGIO UFFICI AD
USO PUBBLICO LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 306,25.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B,
INTERNO 8, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
 Iscritto a Roma il 04/12/2009
 Reg. gen. n. 162142 - Reg. part. n. 45834
 Quota: 1/2
 Importo: € 36.109,66
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 18.054,83
 Rogante: Equitalia Gerit S.p.a
 Data: 24/11/2009
 N° repertorio: n. 147412/97
 Note: Annotazione a margine per cancellazione totale del 05.01.2023 servizio di P.I. di Roma 1 reg. part. n. 126, reg. gen. n. 1599, tipo di atto 0803
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
 Iscritto a Roma il 14/01/2013
 Reg. gen. n. 3983 - Reg. part. n. 499
 Quota: 1/2
 Importo: € 79.562,36
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 39.781,18
 Rogante: EQUITANIA SUD S.P.A.
 Data: 04/01/2013
 N° repertorio: n. 744/9713
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
 Iscritto a Roma il 31/10/2013
 Reg. gen. n. 105926 - Reg. part. n. 14794
 Quota: 1/2
 Importo: € 138.775,18
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 69.387,59
 Rogante: EQUITANIA SUD S.P.A.
 Data: 30/09/2013
 N° repertorio: n. 1988/9713

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma il 12/04/2022
 Reg. gen. n. 46191 - Reg. part. n. 32521
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****

Nonchè, per le unità censite al foglio 1113 part. 3575 sub 551 e part. 3683 sub. 949

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE del 18.06.2008 reg. gen. bn. 75793 reg. part. 42929 - Pubblico Ufficiale dott.ssa Emma Anedda, notaio in Roma - rep. n. 26957 racc. n. 8329, rogato in data 17.06.2008.

SEZIONE B - Immobile in CT al foglio 1113, particella 3575, Ente Urbano, consistenza 12 are e 75 centiare

SEZIONE C - a favore del COMUNE DI ROMA

SEZIONE D - CON L'ATTO IN TRASCRIZIONE LA SOCIETA' SI E' IMPEGNATA IN FAVORE DEL COMUNE DI ROMA A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE A SERVIZIO DELL'EDIFICIO S4 - S4B LE SUPERFICI APPRESSO INDICATE CON LE SEGUENTI DESTINAZIONI D'USO A: - PARCHEGGIO PRIVATO LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 2.903,29;- PARCHEGGI UFFICI DI PERTINENZA LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 268,90; -PARCHEGGI RESIDENZIALI PUBBLICI LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 746,75; - PARCHEGGIO UFFICI AD USO PUBBLICO LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 306,25.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a “Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo “Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - definita dagli Artt. 44 – 45 – 48 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano)

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione
NELLA CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

In base alle indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007:

TAV. A: Sistemi ed ambiti del Paesaggio - Paesaggio agrario di continuità

TAV. B: Beni paesaggistici – nessun vincolo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Gli immobili oggetto di causa sono parte integrante di un più ampio complesso edilizio la cui edificazione è durata circa un ventennio (1990-2008) ed è stata costellata da una serie di vicende giudiziarie, che hanno attirato anche l'attenzione pubblica a seguito di inchieste giornalistiche, le quali hanno acceso un faro su un sistema edilizio a volte complesso e poco trasparente. Senza entrare nel merito delle questioni legali e dei soggetti coinvolti, che poco interessano in questa sede, tuttavia la scrivente, di seguito, citerà, incidentalmente, la sentenza della S.C. con il solo scopo di ricostruire l'articolato iter edilizio che ha condotto alla costruzione dell'intero complesso.

Preliminarmente la sottoscritta rappresenta che le indagini effettuate presso i pubblici uffici (Regione Lazio, Dipartimento Pau, Ufficio Speciale Condonò Edilizio, etc.), relative all'acquisizione dei titoli edilizi che hanno autorizzato l'intero intervento, sono state particolarmente complesse, laboriose e spesso hanno dato esito negativo. Nello specifico durante lo svolgimento del mandato ricevuto, al fine di reperire quanto necessario per la verifica della legittimità dei beni pignorati, sono state inoltrate le istanze di accesso agli atti sulla scorta dei numeri di protocollo delle pratiche edilizie inserite all'interno degli atti di provenienza acquisiti.

Nonostante il cospicuo numero di titoli (concessioni, concessioni in sanatoria, D.I.A., etc) rilevati dagli atti di trasferimento e richiesti agli uffici preposti, la scrivente ha ricevuto solo due piccoli fascicoli contenenti, tra le altre, anche una documentazione parziale. In particolare e come appresso si dettaglierà è stato possibile analizzare esclusivamente i seguenti carteggi:

- determinazione n. 1477/14, autorizzazione prot. n. 2386 del 26.04.1990 rilasciata dalla Regione Lazio in merito al piano di lottizzazione presentato dalla Soc. **** Omissis ****

- D.I.A. prot. n. 66055 del 05.11.2007

Relativamente alle concessioni in sanatoria non è stato possibile acquisire il fascicolo di riferimento in quanto, come da mail inviata dall'Ufficio Condonò ed allegata alla presente, con i dati in possesso ed inoltrati, l'ufficio non è riuscito a collegare il bene pignorato alla concessione di pertinenza. Questo perché, a seguito delle trasformazioni successive, effettuate con le D.I.A. presentate tra il 2006 ed il 2008, i dati catastali delle attuali unità immobiliari sono mutati e non corrispondono più a quelli indicati nell'istanza di concessione in sanatoria, così come sono variati altresì il numero dell'interno e la denominazione della scala. Quindi, considerato che per il complesso in esame sono state rilasciate oltre 900 concessioni in sanatoria, correlare il bene attuale con quello pregresso ed oggetto di istanza, è stato materialmente impossibile.

In merito alle ulteriori D.I.A. richieste al Dipartimento PAU, la responsabile ha risposto che detti fascicoli al momento risultano acquisiti dalla Procura della Repubblica e ad oggi non è noto sapere lo stato delle indagini.

E' evidente che per un complesso costituito da più corpi di fabbrica, che insiste su un'area molto vasta i cui lavori, tra le altre, sono stati particolarmente lunghi, era assolutamente necessario effettuare ulteriori verifiche ed approfondimenti, senza fermarsi passivamente alla prima risposta negativa. Questo non solo per poter esprimere un giudizio, per il quale la scrivente è stata nominata, vale a dire in merito alla regolarità edilizia dei beni, ma ancor prima per comprendere ed avere contezza degli eventi succedutisi in un arco temporale molto ampio.

Pertanto, la sottoscritta ha ritenuto necessario interfacciarsi personalmente con i tecnici comunali, più e più volte. Questo non solo per assumere informazioni e per verificare l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie

(ufficio archivio progetti), che seppur superate avrebbero potuto dare il loro contributo alla comprensione dei fatti, ma anche, come nel caso dell'ufficio condono, per effettuare ricerche incrociate con tutti i dati disponibili. Tuttavia, in questo ginepraio dove l'aspetto tecnico si è incrociato con quello giuridico, o meglio il secondo si è innestato sul primo, nella ricerca un po' affannosa di notizie certe, indagine che è stata condotta a 360 gradi, è stata reperita, solo di recente, la sentenza n. 26339 del 07.03.2014 S.C. III sez. Pen. la quale ha consentito, in qualche modo, di dipanare la matassa, attraverso una ricostruzione degli accadimenti utili allo scopo dell'incarico, in quanto ha evidenziato il reato di abuso edilizio per cambio di destinazione d'uso, ampliamenti, modifiche della sagoma dei fabbricati, dei prospetti ed altresì il reato per lottizzazione abusiva. Quindi, come citato nella sentenza: "Il 30 maggio 1990 la **** Omissis **** conseguì la concessione edilizia n.937 per la realizzazione di un complesso produttivo sito nel Comune di Roma, località Malafede, Via di Acilia, destinato alla realizzazione di uffici e negozi.

Il titolo abilitativo era stato rilasciato dal Commissario ad acta della Regione Lazio. A seguito di impugnativa proposta dal Comune di Roma, l'efficacia di detta concessione fu sospesa dal TAR Lazio con ordinanza del 6 dicembre 1990.

Il Consiglio di Stato annullò il provvedimento cautelare con ordinanza del 10 aprile 1991.

Il giudizio di primo grado si concluse con l'annullamento della concessione edilizia (sentenza TAR Lazio n. 1637 del 28 settembre 1991).

La società proprietaria impugnò la decisione del TAR; con ordinanza 13 dicembre 1991, il Consiglio di Stato, in accoglimento della domanda cautelare formulata dalla società appellante, sospese l'efficacia della sentenza.

Quindi, la **** Omissis **** (che antecedentemente all'annullamento del titolo aveva apprestato il cantiere ed aveva dato inizio alle prime opere) riprese i lavori, realizzando un complesso di dodici corpi di fabbrica tra loro collegati, per una superficie (lorda) complessiva di circa 110.000 mq.

L'esecuzione delle opere fu sospesa in data 2 luglio 1993, poiché, in pari data, il Consiglio di Stato Sez. IV, con decisione interlocutoria, dispose adempimenti istruttori in ordine al grado di urbanizzazione della zona di incidenza dell'intervento edilizio, facendo in tal modo venir meno gli effetti della pronuncia cautelare.

Durante la fase di sospensione dei lavori, intervenuta la legge n. 724 del 1994, gli amministratori della **** Omissis **** presentarono domanda di condono edilizio ai sensi degli artt. 31, 35 e 39 della L. 47 del 1985, finalizzata all'ottenimento di sanatoria in ordine alla avvenuta realizzazione di un piano ulteriore (pari a 81 unità residenziali) ed alla regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso (da destinazione produttiva a residenziale) relativo a 724 unità immobiliari.

Il piano ulteriore, come era emerso nel corso delle indagini, derivava dal mancato reinterro di una superficie netta di mq 8502, pertinente ad una porzione dell'edificato rispetto alla quale la concessione edilizia aveva previsto una differente quota d'imposta.

Con sentenza del 1 febbraio 1995, il Consiglio di Stato annullò definitivamente la concessione edilizia n. 937 del 1990, ravvisando la insufficienza di opere di raccordo con le aree contermini alla zona di incidenza delle opere assentite.

La **** Omissis **** presentò una nuova domanda di condono, questa volta ai sensi degli artt. 35 e 43 L. 47 del 1985.

Con detta istanza fu richiesta la sanatoria dell'intero edificato (ormai non più assistito da alcun titolo edilizio ed in concreto, secondo quanto prospettato dalla società proprietaria, diretto ad una destinazione d'uso residenziale) ed era richiamata la precedente domanda, richiamo funzionale all'ottenimento della detrazione, dagli oneri dovuti ex art. 43 L. cit., di quelli già determinati, ed in parte corrisposti, in relazione agli abusi denunciati con la domanda da ultimo indicata, nonché alla integrazione della nuova istanza, da ritenersi comprensiva anche della richiesta di sanatoria del piano ulteriore, realizzato ab origine in assenza di titolo.

In accoglimento delle domande di condono sopra menzionate (da prot. n. 86204 a prot. n. 86212), il Comune di Roma rilasciò, in data 7 marzo 2003 ed in data 5 dicembre 2004, n. 970 concessioni edilizie in sanatoria.

A seguito di ciò, i legali rappresentanti delle società **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (nel frattempo succedute alla **** Omissis ****) presentarono, nel corso degli anni 2003,2005,2006,2007 e 2008, denunce di inizio attività preordinate al frazionamento di parte cospicua delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio già oggetto di condono, nonché volte al completamento ed alla realizzazione di ulteriori opere.

L'amministrazione Comunale, dietro conforme parere del proprio ufficio legale, non rilevò alcun profilo di contrasto con la normativa edilizia ed urbanistica e consentì che avesse corso la prosecuzione dei lavori, sospesi dal lontano luglio del 1993 e poi nuovamente interrotti dal decreto di sequestro preventivo successivamente revocato dal Gup."

A seguito della documentazione reperita, ad oggi, la scrivente ha contezza di quanto segue:

Fascicolo prot. n. 2386/1990_Regione Lazio

- In data 05.03.1990, prot. n. 2386, la società **** Omissis **** ha presentato, presso l'ufficio Assessorato Urbanistica ed Assetto del Territorio della Regione Lazio, un progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio da realizzarsi nel comune di Roma in località Malafede

- In data 26.04.1990 prot. n. 2384, determinazione n. 1477/14 la Regione Lazio ha espresso parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione di cui al progetto prot. n. 2386, se ammissibili dalle norme edilizie, urbanistiche ed alle previsioni degli strumenti comunali la cui verifica è stata demandata al Comune di Roma.

Fascicolo D.I.A. prot. n. 66055/2007_Dipartimento Pau

- In data 05.11.2007, la società **** Omissis **** ha presentato presso l'ufficio tecnico del comune di Roma D.I.A. prot. n. 66055 per lavori di ristrutturazione edilizia, dicitura cancellata, sostituita, poi, con lavori di manutenzione straordinaria e lavori per la realizzazione di parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/89). Nello specifico le opere che hanno interessato l'edificio S4 sono: la costruzione al piano interrato di box pertinenziali delle residenze, il frazionamento delle unità residenziali, la modifica dei corpi scala che è variata in termini di ubicazione e dimensione, la modifica dei balconi; il tutto ha mutato i prospetti e la sagoma del fabbricato.

- In data 22.11.2007 con nota prot. n. 70936 il dirigente del Dipartimento IX del comune di Roma ha ordinato, alla società **** Omissis ****, la sospensione dei lavori di cui alla D.I.A. prot. 66055/07 per incongruenza degli elaborati grafici tra l'ante operam ed il post operam e per omissione e calcolo degli oneri concessori. La nota è stata trasmessa altresì al comando di Polizia Municipale.

- In data 13.02.2008 con nota prot. 8167 il dirigente del Dipartimento IX del comune di Roma ha ordinato, alla società **** Omissis ****, la sospensione dei lavori di cui alla D.I.A. prot. 1527/08 (D.I.A. allo stato non visionabile in quanto acquisita dalla Procura della Repubblica) per mancanza del computo metrico estimativo, calcolo dettagliato del costo di costruzione, calcolo degli oneri dovuti, relativa corresponsione e mancanza di atto d'obbligo. La nota è stata trasmessa altresì al comando di Polizia Municipale.

- In data 03.04.2008 prot. n. QI/2008/22320 la società **** Omissis **** ha depositato presso il comune di Roma, Dipartimento IX, documentazione integrativa alla D.I.A. prot. 1527/08 e nello specifico la relazione tecnica (documentazione non visionata in quanto non presente negli archivi).

Per quanto detto, stante l'esiguità, la frammentarietà e l'incongruenza della documentazione acquisita, visto l'attuale stato di silente caos che ruota attorno all'intera vicenda edilizia, dove oggi, tutto appare sospeso, perché nulla si sa in merito allo stato delle indagini della Procura della Repubblica, al momento, in via cautelativa e prudenziale, i beni si devono ritenere illegittimi. La scrivente resta a disposizione per eventuali integrazioni qualora la situazione appena descritta dovesse mutare ed assumere contorni chiari e definiti.

Si rappresenta altresì che dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico reperito, si sono rilevate delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, determinata dalla costruzione di un tramezzo che ha suddiviso l'ampio vano soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura in due locali di cui uno attualmente destinato a camera da letto. Inoltre si è accertato che in epoca imprecisata è stata aperta sul muro perimetrale una porta-finestra di collegamento tra il vano soggiorno e l'adiacente balcone al livello. Per quanto su detto non è dato sapere se questa nuova configurazione planimetrica sia in linea con quella indicata nei progetti allegati alle D.I.A. che sono state acquisite dalla Procura della Repubblica. Quindi non è possibile stabilire se l'ulteriore difformità sia reale o apparente, perché potrebbe essere stata superata dalle successive pratiche edilizie. Data l'impossibilità di esprimere, in tal senso, un giudizio chiaro ed univoco, si precisa sin da ora che, una volta definita la situazione di legittimità dell'intero complesso, il futuro acquirente potrebbe trovarsi nelle condizioni di dover sanare quanto appena descritto. Si puntualizza che ogni attività ed onere connesso alla sua eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia, anche ove maggiore, resterà ad esclusiva cura

e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Per quanto appreso dall'amministratore di condominio, giusta mail inoltrata alla scrivente il 14.03.2025, allo stato non esiste un regolamento di condominio né uno per il supercondominio. La rata mensile per il condominio è pari a € 51, 00, mentre quella relativa al supercondominio ammonta ad € 25,00. Gli insoluti dei debitori nei confronti del condominio alla data del 14.03.2025 ammontano ad euro € 9.949,85.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO, 30, EDIFICIO S4, SCALA B, INTERNO 8, PIANO 3

Si rimanda al bene 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3**

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento, situato all'interno di un complesso residenziale costituito da più palazzine multipiano ubicato in via Francesco Menzio, 30, in località Acilia sud, Malafede, area suburbana esterna al G.R.A., all'interno del Municipio X ed in prossimità di Castel Porziano. Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1113 - part. 3575 - sub. 551 - z.c. 6 - cat. A/2 - classe 7 - vani 2,5 - sup. cat. tot. mq 49 - escluse aree scoperte mq 46 - rendita € 477,72 - Piano 3 - interno 8 - edificio S4 - scala B. Alla data del sopralluogo (17.02.2025) l'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 50, risulta composta da: ingresso, camera, soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balcone a livello con affaccio sul piazzale

condominiale, il tutto in discreto stato di conservazione. A causa dell'articolato iter edilizio che ha interessato la costruzione dell'intero complesso, ai fini della legittimità edilizia si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 551, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.188,00

Per quanto detto in precedenza, in merito alla regolarità edilizia dei cespiti pignorati a seguito dell'incompletezza della documentazione reperita e delle indagini ancora in corso, in via cautelativa e prudentiale, la scrivente ha ritenuto l'intero complesso illegittimo ed ha determinato il prezzo base d'asta considerando il valore d'uso dei beni, dopo aver stabilito, preliminarmente, il valore attraverso il criterio di stima analitico (per capitalizzazione dei redditi) e quello sintetico (valore di mercato).

Dati immobile

Appartamento sito in Roma in via Francesco Menzio, 10

Foglio 1113, part. 3575, sub. 551, cat. A/2 classe 7, consistenza 2,5 vani, sup. cat. totale mq 49 escluse arre scoperte mq 46, rendita € 477,72

Totale superficie convenzionale Lorda mq 49,72

1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

Borsino Immobiliare di Roma, 2° semestre 2025. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona periferica. Precisamente con la tipologia di abitazioni in stabili di prima fascia: valore locativo, da 7,59 a 11,28 €/mq. Nel caso specifico, l'immobile in esame è in discreto stato manutentivo quindi si è ritenuto di poter applicare il parametro massimo e pari a €/mq 11,28 per cui abbiamo un valore locativo: $11,28 \text{ €/mq} \times 49,72 \text{ mq} = € 560,84/\text{mensili}$

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. Il semestre 2024 ultimo listino pubblicato. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona E33 – suburbana – Acilia Sud via di Prato Cornelio con tipologia abitazioni civili, i cui valori oscillano tra 9,5 a 13,5 (€/mq per mese) calcolo per superficie lorda. Considerando il valore massimo che si ritiene congruo abbiamo:

$13,5 \text{ €/mq} \times 49,72 \text{ mq} = € 671,22/\text{mensili}$

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature, che variano da € 990 per quadratura di mq 92 mq, a €1200 per quadratura di 100 mq. Per un valore che varia da 10,76 €/mq a 12,00 €/mq pari a un valore medio 11,38 €/mq, con un valore medio locativo pari a:

$11,38 \text{ €/mq} \times 49,72 \text{ mq} = € 565,83/\text{mensili}$

Operando una media tra i tre valori trovati abbiamo:

$(€ 560,84 + € 671,22 + € 565,83) / 3 = € 600,00/\text{mensili valore arrotondato}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di

€ 600,00 pari ad un canone lordo annuo € 7.200,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 5.040,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene una prima stima del valore dell'immobile che indichiamo con "V1"

V1= € 5040,00/0,03 = € 170.000,00 valore arrotondato.

2.Procedimento di stima sintetico.

Il procedimento di Stima sintetica o diretta è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare di Roma e sulla base degli immobili offerti correntemente sul mercato e rilevati dalle agenzie immobiliari che operano nel settore.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsino Immobiliare di Roma, listino ufficiale 2° semestre 2025. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona periferica, precisamente con la tipologia di abitazioni in stabili di prima fascia con valori che da 1915,00 a 2855,00 €/mq. Nel caso specifico si è ritenuto congruo applicare un parametro pari a €/mq 2855 tenuto conto dello stato di conservazione del bene:

€/mq 2.855,00 x 49,72 mq = € 140.000 valore arrotondato.

Agenzia del Territorio quotazioni O.M.I., Il semestre 2024, ultimo listino pubblicato. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona E33 – suburbana – Acilia Sud via di Prato Cornelio con tipologia abitazioni civili, i cui valori oscillano, per abitazioni in normale stato conservativo, tra 1.800 a 2.550 (€/mq). Nel caso specifico si è ritenuto congruo incrementare del 10% il valore massimo tenuto conto dello stato di conservazione del bene e di applicare un parametro pari a € 2800 pertanto si ottiene:

€/mq 2800,00 x 49,72 mq = €140.000,00 valore arrotondato.

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari (dalla quale è risultato che, nel comprensorio in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per appartamenti della stessa tipologia, analoghe dimensioni ed analogo stato di conservazione, che variano da €160.000 per quadratura di mq 55, € 119.000 per quadratura di mq 45, € 139.000 per quadratura di mq 45. Per un valore medio pari a 2.900,00 €/mq:

€/mq 2.900 x 49,72 mq = €145.000,00 valore di mercato arrotondato.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

(€ 140.000,00 + € 140.000,00 + € 145.000,00) /3 = € 140.000,00 valore medio di mercato arrotondato.

V2 = € 140.000,00

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, analitico e sintetico (V1 e V2), risulta un valore medio pari a:
 $V_{medio} = (\text{€ } 170.000,00 + \text{€ } 140.000,00) / 2 = \text{€ } 155.000,00$

Pertanto il più probabile valore di mercato della residenza pignorata è pari a € 155.000,00, valore arrotondato.

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile che, allo stato ed in via cautelativa e prudenziale, consideriamo completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, sembrerebbe non sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af = il valore finale del bene
- a = il reddito netto annuo
- q = il montante unitario
- n = le annualità
- r = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 5.040,00), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Af = \text{€ } 5.040,00 * (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{€ } 85.000,00 \text{ valore arrotondato}$$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di un complesso residenziale costituito da più palazzine multipiano, ubicato in via Francesco Menzio, 30, in località Acilia sud, Malafede, area suburbana esterna al G.R.A. all'interno del Municipio X ed in prossimità di Castel Porziano. Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1113 - part. 3683 - sub. 949 - z.c. 6 - cat. C/6 - classe 15 - cons. mq 15 - sup. cat. tot. mq 17 - rendita € 96,06 - Piano S1 - interno 222. Alla data del sopralluogo (17.02.2025) l'unità immobiliare, ad uso garage e della superficie lorda di circa mq 17,

ASTE GIUDIZIARIE

risulta composta da un unico locale con accesso da area di manovra. Il vano, in discreto stato di conservazione, è dotato di illuminazione interna, è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale, ha pavimento in battuto di cemento e pareti realizzate in blocchetti di cemento a vista. A causa dell'articolato iter edilizio che ha interessato la costruzione dell'intero complesso, ai fini della legittimità edilizia si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 949, Zc. 6, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 21.250,00

Per quanto detto in precedenza, in merito alla regolarità edilizia dei cespiti pignorati a seguito dell'incompletezza della documentazione reperita e delle indagini ancora in corso, in via cautelativa e prudenziale, la scrivente ha ritenuto l'intero complesso illegittimo ed ha determinato il prezzo base d'asta considerando il valore d'uso dei beni, dopo aver stabilito, preliminarmente, il valore attraverso il criterio di stima analitico (per capitalizzazione dei redditi) e quello sintetico (valore di mercato).

Dati immobile

Locale box sito in Roma in via Francesco Menzio, 30

Foglio 1113, part. 3683, sub. 949, cat. C/6 classe 15, consistenza mq 15, sup. cat. totale mq 17, rendita € 96,06

Totale superficie convenzionale Lorda mq 17

1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

Borsino Immobiliare di Roma, 2° semestre 2025. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona periferica. Precisamente con la tipologia di abitazioni box e autorimesse: valore locativo, da 3,65 a 5,47 €/mq. Nel caso specifico, l'immobile in esame è in discreto stato manutentivo quindi si è ritenuto di poter applicare il parametro massimo per cui abbiamo un valore locativo: 5,47 €/mq x 17 mq = € 95,00/mensili valore arrotondato

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. Il semestre 2024 ultimo listino pubblicato. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona E33 - suburbana - Acilia Sud via di Prato Cornelio con tipologia box, i cui valori oscillano tra 5,0 a 7,3 (€/mq per mese) calcolo per superficie lorda. Considerando un par a €/mq 6,00 abbiamo:

6,00 €/mq x 17,00 mq = € 100,00/mensili valore arrotondato

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

(€ 95,00 + € 100,00) / 2 = **€ 95,00/mensili valore arrotondato**

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 95,00 pari ad un canone lordo annuo € 1.140,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 800,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene una prima stima del valore dell'immobile che indichiamo con "V1"

V1 = € 800,00/0,03 = € 25.000,00 valore arrotondato.

2.Procedimento di stima sintetico.

Il procedimento di Stima sintetica o diretta è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare di Roma e sulla base degli immobili offerti correntemente sul mercato e rilevati dalle agenzie immobiliari che operano nel settore.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsino Immobiliare di Roma, listino ufficiale 2° semestre 2025. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona periferica, precisamente con la tipologia di box ed autorimessa con valori che da 759,00 a 1139,00 €/mq. Nel caso specifico si è ritenuto congruo applicare il parametro pari a € 1100,00:

€/mq 1100,00 x 17 mq = € 19.000,00 valore arrotondato.

Agenzia del Territorio quotazioni O.M.I., Il semestre 2024, ultimo listino pubblicato. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Francesco Menzio, ricade in zona E33 – suburbana – Acilia Sud via di Prato Cornelio con tipologia abitazioni civili, i cui valori oscillano, per abitazioni in normale stato conservativo, tra 800,00 a 1.150,00 (€/mq). Nel caso specifico si è ritenuto congruo applicare il valore pari a € 1.150,00 pertanto si ottiene:

€/mq 1.150,00 x 17 mq = € 20.000,00 valore arrotondato.

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari (dalla quale è risultato che, nel comprensorio in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi alcune sono richieste di vendita locali box della stessa tipologia, analogo stato di conservazione, che variano da €29.000 per quadratura di mq 23, € 22.500 per quadratura di mq 15. Per un valore medio pari a 1.250,00 €/mq, tenuto conto di tutti i fattori di correzione che ritualmente si applicano.

€/mq 1.350 x 17 mq = €23.000,00 valore arrotondato.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

(€ 20.000,00 + € 23.000,00) /2 = € 21.500,00

V2 = € 21.500,00

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, analitico e sintetico (V1 e V2), risulta un valore medio pari a:

Vmedio = (€ 25.000,00 + € 21.500,00) /2 = € 23.000,00 valore arrotondato

Pertanto il più probabile valore di mercato del box pignorato è pari a € 23.000,00, valore arrotondato.

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile che, allo stato ed in via cautelativa e prudentiale, consideriamo completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, sembrerebbe non sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af = il valore finale del bene
- a = il reddito netto annuo
- q = il montante unitario
- n = le annualità
- r = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 800,00), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Af = € 800,00 * (1,02^{20} - 1) / 0,03 = € 13.000,00 \text{ valore arrotondato}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	49,72 mq	2.900,00 €/mq	€ 144.188,00	100,00%	€ 144.188,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Francesco Menzio, 30, edificio S4, scala B, interno 8, piano 3	17,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
Valore di stima:					€ 165.438,00

Valore di stima: € 165.438,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	5,00	%

Valore finale di stima (VALORE D'USO): € 95.000,00 valore arrotondato

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 16/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zeppa Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1_VISURA - PLANIMETRIA - ELABORATI - SUB. 551
- ✓ Altri allegati - ALL. 2_VISURA - PLANIMETRIA -ELABORATI PLANIMETRICI - SUB 949
- ✓ Altri allegati - ALL. 3_EDM
- ✓ Altri allegati - ALL. 4_ISCRIZIONI ED ELENCO FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALL. 5_TRASCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALL. 6_DIA PROTOCOLLO N. 66055_07
- ✓ Altri allegati - ALL. 7_DIA PROTOCOLLO N. 66055_07_TAVOLE DI PROGETTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 8_REGIONE LAZIO_PARERE
- ✓ Altri allegati - ALL. 9_RISPOSTA DIP. PAU_FASCICOLI IN PROCURA
- ✓ Altri allegati - ALL. 10_rappresentazione dello stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - ALL. 11_RICHIESTA CONDONO

- ✓ Altri allegati - ALL. 12_CERTIFICATI
- ✓ Altri allegati - ALL. 13_DOC AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALL. 14_Verbale del 17.02.2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 15_ CORTE CASS PEN-SEZ 3_SENT N 26339-2014
- ✓ Altri allegati - ALL. 16_LISTINI E INDAGINI DI MERCATO
- ✓ Altri allegati - ALL. 17_RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 18_PRIZIA PRIVACY