
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 520/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
 ALLEGATI.....	 12

In data 14/10/2024, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con posto auto scoperto in 00132 Roma, via Palmoli 32,34, piano T,1,2 int. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Appartamento in edificio a schiera sito ai piani terra, primo e secondo, costituito da: accesso al piano terra, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone al piano 1; lavatoio, locale tecnico, terrazza al piano 2. Con annessa corte esclusiva con posto auto scoperto al piano terra. L'immobile presenta alcune difformità fra le quali le più consistenti riguardano le superfici eccessive del lavatoio (all'attualità illegittimamente trasformato in abitazione) e della tettoia in copertura realizzata senza autorizzazioni.

Via Palmoli si trova nel territorio del municipio VI di Roma Capitale, frazione di Castelverde, fuori dal GRA in zona Lunghezza, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, fra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. Dista circa 20 chilometri dal centro di Roma. La zona è raggiungibile dalla stazione di Lunghezza ed è servita dalle linee urbane ATAC 107, 314, 508, 042, 045, 055, e dalle linee Cotral per Tivoli, Poli e San Gregorio da Sassola.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con posto auto scoperto in 00132 Roma, via Palmoli 32,34, piano T,1,2 int. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento sub 4 confina con: sub. 5, sub 1, sub 9, salvo altri.

Il posto auto scoperto sub 9 con: via Palmoli; sub. 10; sub. 8; corte esclusiva sub. 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,40 mq	53,40 mq	1	53,40 mq	2,70 m	1
Balcone	10,00 mq	13,10 mq	0,3	3,93 mq	0,00 m	1
Balcone	6,60 mq	8,60 mq	0,3	2,58 mq	0,00 m	1
Lavatoio	10,60 mq	14,40 mq	0,25	3,60 mq	2,65 m	2
Locale tecnico	2,50 mq	3,00 mq	0,2	0,60 mq	2,30 m	2
Terrazza fino a mq 25	19,10 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	2
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,37	5,55 mq	0,00 m	terra
Abitazione	2,60 mq	3,80 mq	1	3,80 mq	0,00 m	terra
Terrazza > mq 25	6,10 mq	7,80 mq	0,1	0,78 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				81,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie convenzionale (alla base della stima) è calcolata per le sole superfici autorizzate o sanabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4830, Sub. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 63/73 mq Rendita € 702,38 Piano T,1,2

Per la cronistoria analitica cfr. visure catastali storiche (all. 1).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4830	4		A7	5	4 vani	63/73 mq	702,38 €	T,1,2	
	669	4830	9	6	C6	8	mq 26		52,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale sub 4 l'appartamento presenta le seguenti difformità: al piano 1 raffigurazione dei muri perimetrali con spessore inferiore. Al piano 2: assenza della finestra del vano scala, presenza di una finestra anziché due nel prospetto nord, diversa distribuzione interna, uso ad abitazione dei locali lavatoio e locale tecnico, altezza di m 2,65 anziché 2,30, presenza di copertura della terrazza con struttura in legno.

Il sedime del posto auto scoperto identificato con il sub 9 ha una consistenza minore rispetto a quanto riportato in catasto, ovvero mq 18 circa anziché 26.

Riguardo al posto auto sub 9: la corte esclusiva nel camminamento che conduce al cancello ha una larghezza inferiore a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Non sono indicati nelle visure catastali i civici dei beni.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali ha un costo orientativo di circa €500,00.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

A seguito di segnalazione del proprietario del bene sottostante all'int. 3, che lamenta infiltrazioni nel suo bagno (già locale accessorio) provenienti dall'immobile pignorato, il 27.9.2025 lo scrivente ha fatto accesso sui luoghi riscontrando in detto locale al piano terra tracce di infiltrazioni pregresse. Quindi si è recato nuovamente nell'immobile pignorato verificando che il pluviale posto in facciata che diparte dalla tettoia dell'appartamento pignorato (realizzata senza autorizzazione), presenta discontinuità nelle giunture con relative perdite, delle quali sono visibili tracce sul prospetto.

PARTI COMUNI

Non vi è condominio. Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117, n. 1, 2 e 3 del codice civile, nella fattispecie: il suolo nel quale insiste l'edificio, le fondazioni, la struttura statica, i tetti e i lastrici solari, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Salvo altro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per le servitù si rimanda a quanto indicato negli atti di trasferimento in allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Strutture verticali: in cls armato.

Solai: in assenza di possibilità di saggi, verosimilmente tipo misto in c.a. e travetti prefabbricati.

Copertura: piana parte in legno (sopra la terrazza al piano 2) parte a lastrico solare, parapetti in muratura con copertine in travertino.

Pareti esterne: rivestimento in intonaco tinteggiato, vani finestre con cornici, muro divisorio terrazza piano 2 rivestito in cortina commerciale. Condizioni: normale, presenza di distacchi di tinteggiatura e dilavature in facciata.

Infissi esterni: cancelli carrabile e pedonale in ferro smaltato, porta blindata d'ingresso.

Corte: recinzione in muratura intonacata e tinteggiata, copertine in travertino con soprastante divisorio in ferro e legno. Pavimentazione in autobloccanti di cemento vibrocompresso, aiuola con terreno vegetale (condizioni normali).

Vano scala, alzate, pedate e zoccolino in travertino, condizioni normali. Dotazioni: citofono, cassetta postale.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: nord, sud, est: triplo affaccio

Altezza interna utile: piano 1 m 2,75; piano 2 m 2,65.

Condizioni generali: normali.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali. Rivestimenti bagno: mattonelle h cm 200 circa. Rivestimenti bancone cucina h cm 80 circa. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni buone.

Pavimentazione interna: mattonelle e zoccolini in gres/monocottura. Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre e porte finestre in legno con doppio vetro, griglie antieffrazione in acciaio smaltato, soglie in marmo, davanzali in lastre di travertino. Infissi interni: porte in legno tamburato, conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, certificazione non rinvenuta.

Impianto idrico: sottotraccia, certificazione non rinvenuta. Sanitari in vetrochina. Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel balcone cucina.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, caldaia a gas per esterni nel balcone cucina, radiatori in alluminio, termoarredi nei bagni. Libretto d'impianto non rinvenuto.

Impianto tv

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi. Da interpello dell'Agenzia delle Entrate risultano in essere due contratti (all. 14): 2024 - Contratto verbale di comodato a tempo indeterminato stipulato il 17/06/2024 e registrato in pari data presso UT Roma 5 Tuscolano al n. 1177, serie 3X, stipulato dal debitore e **** Omissis ****, e avente ad oggetto l'immobile sub 4. 2019 - Contratto verbale di comodato d'uso gratuito di bene immobile a tempo indeterminato stipulato il 1.8.2019 e registrato in pari data presso UT Roma 5 Tuscolano al n. 1177, serie 3X, stipu-

lato dal debitore e **** Omissis ****, e avente ad oggetto l'immobile part 4830 sub 4, sub 9. Non risulta comunicata la cessazione.

Canoni di locazione

Canone di Locazione. Indennità stimata: € 730,00/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1959 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/1959	80074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/11/1959	7/11/1959	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/06/2006 al 25/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI ALES-SANDRO	26/06/2006	106105	40017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/07/2006	100245	59757,
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/03/2010 al 10/05/2012	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASERTANO RAFFAELE	25/03/2010	63448	23541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/04/2010	40842	22498,
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 10/05/2012 al 01/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CELESTE GIUSEPPE	10/05/2012	78567	28528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/06/2012	57627	42337
		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.

Precedentemente con atto del notaio Maria Gisonna del 13.2.2012 rep. 6095/4449, si è provveduto al frazionamento in quota.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/01/2025 (all. 15), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
 Iscritto a Roma il 27/01/2011
 Reg. gen. 7649 - Reg. part. 1464
 Importo: € 1.020.000,00
 A favore di **** Omissis ****.
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 510.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 22/06/2022

Reg. gen. 83013 - Reg. part. 8462

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento grava su Roma Foglio 669 Particella 4830 Sub. 4 Particella 4830 Sub. 9

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:5000, Foglio 17-IV. Sistema insediativo: città della trasformazione. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62. Strumento di Attuazione: Zona O. Recupero urbanistico. Denominazione: ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio, approvato con delibera G.R. n. 2013 del 21.13.2001. Zona O2. Conservazione, completamento, nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista, i.f. 0,50. MUNICIPIO: VI.

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani. Sistema del paesaggio naturale: corsi d'acqua. Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: corsi d'acqua. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano; sistema dell'insediamento archeologico: fascia di rispetto viabilità antica. Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente il 18.3.2025 con n° prot. 58019 ha richiesto accesso agli atti al **fascicolo del progetto originario n. 3146/2007**. Con nota del 11.4.2025 l'ufficio archivio progetti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, faceva sapere che detto fascicolo progettuale non era stato reperito. Nella nota dell'Ufficio è menzionato altro fascicolo progettuale prot. 71889/2011 non in loro giacenza, ma presso l'ufficio Permessi di costruire, indicando di rivolgersi all'Ufficio.

Il 5.5.2025 il sottoscritto inviava pec a detto ufficio, senza riscontro, sollecitava poi invano.

Solo il 7.10.2025 era possibile visionare il fascicolo presso l'archivio progetti di Roma Capitale.

Il 3.11.2025 era possibile visionare i **fascicoli DIA 77194/2010 e progetto 3146/2007** presso il PAU di Roma Capitale alla presenza della funzionaria Monica Miscioscia.

Esaminati detti fascicoli, è utile di seguito ricostruire cronologicamente la storia del manufatto edilizio nel dettaglio anno per anno.

26.6.2006. Compravendita notaio Alessandro Mattiangeli rep 106105 (all.6)

15.11.2006. Cessione cubatura atto notaio Alessandro Mattiangeli rep 107174 (all.7)

15.1.2007. **Istanza rilascio permesso di costruire prot n. 3146** presentata **** Omissis ****. Progetto: ing. Mario Leone (all.8).

14.3.2007. Nullaosta USL RM C prot 56394

5.4.2007. Documentazione aggiuntiva: nuovi tipi, atti, relazione energetica, impatto acustico prot. 22755
11.5.2007. Nullaosta Soprintendenza nota 14723
11.6.2007. Nuovi tipi prot. 36986
5.7.7. Nuovi tipi prot. 42505
25.9.2007. Nuovi tipi prot. 57197 del. 27.9.2007
18.3.2008. Atto d'obbligo notaio Camilla de Martino rep 23037 (all.9)
3.4.2008. Richiesta Associazione consortile di recupero urbano Castelverde al comune di Roma
16.4.2008. Nota in risposta alla nota dell'Associazione consortile di recupero urbano Castelverde al comune di Roma
5.5.2008. Nota ing. Mario Leone prot. 28510. Documentazione integrativa
28.5.2008. Rilascio del **Permesso di costruire n. 456/2008 prot. 33315** (all.10)
15.5.2009. **Inizio lavori**. Impresa:
Prot. 47498/2009. **Sostituzione DL** con
29.7.2010. Nota prot. 62623. **Sostituzione DL** con
14.10.2010. Istanza voltura PDC prot. 61484
23.12.2010. **DIA 77194/2010**: variante in corso d'opera prog. 3146/2007 a firma 25.3.2010. Compravendita notaio Raffaele Casertano rep 63448. Acquisto terreno da parte di **** Omissis **** 12.1.2011. **Voltura permesso di costruire n. 4 a prot. 1714** (all. 11)
20.1.2011. Nuovi tipi DIA 77194/2010 prot. 3941
11.5.2011. **Nota DPAU prot. 37107/2011**: richiesta documentazione integrativa alla DIA 77194/2010 (relazione fonti rinnovabili, perizia oneri concessionari aggiornata, nuovo atto d'obbligo, correzione passo carrabile in curva, superficie lavatoio eccessiva per essere al servizio di una sola u.i., ecc). Ordinanza di *non effettuare le previste trasformazioni* (all.12)
26.9.2011. Dia **prot. 71889/2011** con **nuovi tipi prot. 71889/2011** (all. 13) Nella relazione tecnica asseverata le opere in variante sono: leggera rotazione dell'intero corpo di fabbrica all'interno del lotto; rinuncia alla realizzazione della parte interrata fuori sagoma, destinata a box auto; diversa suddivisione degli spazi esterni destinati a giardino e a posti auto; modifiche di alcuni elementi della distribuzione interna (scale e tramezzi) e di alcune finestre, con relativa variazione dei prospetti
17.11.2011. **Fine lavori prot. 120701** (Fonte: atto di compravendita int.3; certif. non rinvenuto nei fascicoli)
11.4.2012. **Nota del DPAU prot. 29156**: *trascorsi 30 giorni si archivia la pratica ritenendo i lavori eventualmente eseguiti come realizzati senza titolo abilitativo* (all.12)
10.5.2012. Acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato, atto notaio Giuseppe Celeste rep 78567.
9.3.2012. Attestato di certificazione energetica redatto dall'ing. Giovanni Colombi *dalla quale risulta l'attribuzione della classe A* (Fonte: atto di provenienza, p.3, all.4)

Il 11.12.2025 lo scrivente ha inviato pec all'allora direttore dei lavori per avere informazioni più circostanziate riguardo le opere in variante al progetto 3146/2007 ma non ha avuto risposta. Nei diversi fascicoli non sono stati rinvenuti ulteriori atti d'obbligo e il certificato di fine lavori prot. 120701 anzidetto.

Non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (nuovi tipi prot. 71889/2011, se la Dia può considerarsi valida). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1. PIANO TERRA. Diverso andamento confine con area esterna unità immobiliare int. 3. Diversa forma pianerottolo rampa esterna di accesso all'immobile.
2. PIANO 1. Misure interne differenti dalle quote indicate in pianta nell'elaborato grafico. Finestra camera su balcone più piccola rispetto a quella graficizzata. Non realizzazione seconda finestra nella camera. Finestre del soggiorno di misura ridotta rispetto a quelle autorizzate.
3. PIANO 2. Superficie lavatoio *eccessiva per essere al servizio di una sola u.i.* come rappresentato nella nota DPAU prot. 37107/2011 del 11.5.2011 (all.12). Non esiste un valore numerico massimo esplicito per la superficie di un lavatoio (se considerato comunicante) che operi come limite invalicabile generale, purché esso mantenga le caratteristiche di locale accessorio non abitabile/non SUL e rispetti gli standard igienico-sanitari previsti dal Regolamento d'Igiene (che ne impone l'esistenza ma non la dimensione massima).

Tuttavia, nel caso in cui la superficie del lavatoio sia inclusa in una categoria di spazi accessori che godono dell'esclusione dal calcolo della SUL (come le cantine/depositi), si deve notare che tale esclusione è ordinariamente limitata a un massimo del 10% della SUL residenziale o comunque a 8 mq (NTA PRG, Art. 4, comma 1, ultimo capoverso). Il calcolo delle superfici nella DIA prot. 71889/2011 prevede per l'int. 5 mq 39,13 di superficie residenziale + mq 59,38 di superficie non residenziale (balconi, terrazze) + mq 10,49 per il lavatoio e mq 1,9 per la centrale idrica. Dunque la superficie del lavatoio è oggettivamente eccessiva.

Al deposito della DIA prot. 71889/2011 non è seguito un ulteriore provvedimento di Roma Capitale, non avendo rinvenuto l'esperto stimatore alcuna nota nei fascicoli consultati.

La superficie eccessiva del lavatoio (come segnalato nella nota DPAU prot. 37107/2011, all.12) potrebbe essere stata legittimata con la DIA prot. 71889/2011, atteso che non vi sono ulteriori note di Roma Capitale e ciò potrebbe essere inteso quale provvedimento di accoglimento. In tal caso occorre verificare se sia possibile sanare tale difformità mantenendo il volume del lavatoio come costruito e pagando il costo di costruzione in esubero più una sanzione (oblazione). In alternativa occorre ridurre la superficie del lavatoio alla consistenza ritenuta congrua da Roma Capitale.

In caso di diniego di sanatoria, previa ordinanza di demolizione, verosimilmente sarebbe possibile richiedere l'applicazione della c.d. "fiscalizzazione degli abusi edilizi" (art.33, 34 o 38 del TU 380/2001) qualora una perizia di un ingegnere strutturista certificasse che le parziali difformità in discussione non sono demolibili perché pregiudizievoli della parte legittima (autorizzata con le concessioni in sanatoria fin qui rilasciate). L'eventuale impossibilità di procedere alla demolizione è punita con un sistema alternativo e sostitutivo alla demolizione stessa, cioè la sanzione pecuniaria (art. 34 comma 2 DPR 380/01). Si noti bene però che il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, dunque non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente. In sostanza si fiscalizza la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito. La fiscalizzazione ha uno scopo sotteso: reprimere e colpire l'illecito e indebito arricchimento che deriva dal mantenimento dell'opera abusiva. Per quanto sopra esposto, nel caso di interventi edilizi sul fabbricato, in assenza di regolarità edilizia, sono possibili solo gli interventi di manutenzione sulle parti regolari del fabbricato mentre sussiste il rischio di non poter accedere ad alcuna agevolazione fiscale, contributo o provvidenza.

In ogni caso, la trasformazione illegittima della superficie accessoria (lavatoio e centrale idrica) in residenziale è ad oggi sanabile solo se il lotto o l'edificio dispongono ancora di capacità edificatoria residua. Per quanto rappresentato nel progetto, non vi è cubatura residua, pertanto, in tal caso, occorre ripristinare le funzioni autorizzate.

Sempre al piano 2, successivamente, al posto di un frangisole in legno (struttura leggera e aperta) come indicato in progetto, è stata realizzata senza titolo edilizio una struttura con copertura rigida, una **tettoia che ricopre per intero la terrazza del piano 2** avente elementi portanti e tamponature in legno e rivestimento esterno impermeabilizzante in guaina ardesiata. Il suo sedime è eccessivo, atteso che la superficie di una tettoia idealmente dovrebbe essere limitata al 20% della consistenza volumetrica (Vc) o SUL dell'unità immobiliare residenziale che serve. Inoltre la sua realizzazione ha comportato una modificazione dei prospetti.

La presenza di discontinuità nel manto impermeabilizzante della tettoia, nella copertina della terrazza e nel pluviale che drena l'acqua di detta tettoia, in determinate occasioni di eventi meteo gravosi, come accertato da chi scrive, produce penetrazioni d'acqua nel locale accessorio di terzi (trasformato in bagno) del sottostante int. 4. Occorre intervenire appena possibile, onde effettuare le opere atte a risolvere le cause delle infiltrazioni.

Le difformità sopra elencate, ove sanabili (anche parzialmente), possono essere regolarizzate mediante una SCIA in sanatoria o SCIA in alternativa al PdC, salvo altro, atteso l'intervento non irrilevante della trasformazione del frangisole in tettoia.

Per le opere realizzate senza titolo sanabili occorre la corresponsione del contributo di costruzione maggiorato da una sanzione amministrativa (oblazione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste l'attestato di qualificazione energetica, ma non è allegato all'atto di provenienza.
- Non esiste la dichiarazione finale di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione finale di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione finale di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con posto auto scoperto in Roma - via Palmoli 32,34, piani T,1,2 int. 5
Appartamento in edificio a schiera sito ai piani terra, primo e secondo, costituito da: accesso al piano terra, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone al piano 1; lavatoio, locale tecnico, terrazza al piano 2. Con annessa corte esclusiva con posto auto scoperto al piano terra. L'immobile presenta alcune difformità fra le quali le più consistenti riguardano le superfici eccessive del lavatoio (all'attualità illegittimamente trasformato in abitazione) e della tettoia in copertura realizzata senza autorizzazioni.

Via Palmoli si trova nel territorio del municipio VI di Roma Capitale, frazione di Castelverde, fuori dal GRA in zona Lunghezza, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, fra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. Dista circa 20 chilometri dal centro di Roma. La zona è raggiungibile dalla stazione di Lunghezza ed è servita dalle linee urbane ATAC 107, 314, 508, 042, 045, 055, e dalle linee Cotral per Tivoli, Poli e San Gregorio da Sassola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4830, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 669, Part. 4830, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 141.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 2.250,00.

Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona.

Il taglio dell'appartamento, la presenza di un'ampia terrazza, il riscaldamento autonomo, la zona silenziosa, il giardino esclusivo, il posto auto, costituiscono elementi di appetibilità. La lontananza dei servizi commerciali e dei trasporti, il grado di costruzione e di finitura, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile va-

lore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 2.150,00. Pertanto, il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 2.150 x mq 82 = € 176.300,00.

Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2024 per la zona suburbana "Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano (Fosso dell'Osa) (cod. zona E165, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni in ville e villini in condizioni normali da 1.650 a 2.400 €/mq.

Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per il ripristino dei luoghi in ordine ai manufatti insanabili e quelli relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale che al momento possono essere individuati in modo orientativo forfettariamente in €20.000,00, salvo altro, comprese le spese tecniche.

Per assenza della garanzia di vizi del bene venduto si ritiene congruo adottare una riduzione del 10%. La somma copre anche il ripristino delle superfici colpite da penetrazioni d'acqua piovana nel locale bagno all'int. 3 sottostante nonché l'eliminazione delle cause (discontinuità nelle giunture del pluviale posto in facciata che diparte dalla tettoia dell'appartamento pignorato, salvo altre).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Roma via Palmoli 32,34, piano T,1,2	82 mq	2.150,00 €/mq	€ 176.300,00	100,00%	€ 176.300,00
Valore di stima:					€ 176.300,00
Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: - 20 000,00					€ 156.300,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -10%					€140.670,00
Valore di stima finale arrotondato					€ 141.000,00

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 20/1/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobili pignorati
4. Atto provenienza. Compravendita notaio Celeste rep 78567 del 10.5.2012
5. Atto di permuta notaio Raffaele Casertano rep 63448 del 25.3.2010 2 con allegati
6. Atto compravendita notaio Alessandro Mattiangeli rep106105 del 26.6.2006

7. Atto di cessione cubatura notaio Alessandro Mattiangeli rep 107174 del 15.12.2006
8. Progetto 3146.07. Estratti
9. Atto d'obbligo notaio Camilla de Martino 18.3.2008 rep 23037
10. Permesso di costruire 456 del 2008
11. Voltura permesso di costruire
12. Note DPAU 2011-2012
13. Dia 71889,ultimo titolo edilizio estratti
14. Contratti ricevuti da Agenzia Entrate
15. Ispezioni ipotecarie al 31.1.2025
16. Modulo verifica iniziale esperto
17. Perizia privacy

