

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 307/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                | 3  |
| Premessa .....                               | 3  |
| Descrizione .....                            | 3  |
| Lotto Unico .....                            | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 4  |
| Titolarità .....                             | 4  |
| Confini.....                                 | 4  |
| Consistenza.....                             | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 5  |
| Dati Catastali .....                         | 6  |
| Stato conservativo .....                     | 7  |
| Parti Comuni .....                           | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 7  |
| Stato di occupazione.....                    | 8  |
| Provenienze Ventennali.....                  | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 10 |
| Normativa urbanistica .....                  | 10 |
| Regolarità edilizia .....                    | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 12 |
| Stima / Formazione lotti.....                | 13 |

In data 16/10/2024, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Cavour 5 - 00035 - Olevano Romano (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roviano (RM) - Via Principessa Brancaccio n. 16, piano T-S1

Appartamento ad uso abitazione in Roviano (RM), Via Principessa Brancaccio n. 16, di tipo popolare composto al piano terra da ampio vano soggiorno, n. 1 bagno e vano cucina da questi separata dal corridoio condominiale al piano terra per complessivi mq 41,03 di superficie interna lorda (SIL), annesse all'appartamento n. 2 cantine con piccola grotta site al piano seminterrato, accessibili mediante scala di proprietà dipartentesi dal corridoio condominiale, per complessivi di 46,67 mq di superficie interna lorda (SIL).

L'unità immobiliare concretizza una superficie netta o calpestabile (Snr) di 40,60 al piano terra e mq 42,00, scale comprese, al piano seminterrato, il tutto per una superficie commerciale di mq 69,00 (cfr. Allegati 9.1 e 9.2)

Tale unità caratterizzata da un unico affaccio con vista che spazia a 180° nel quadrante sud ovest - nord ovest sulla sottostante valle dell'Aniene è parte di un fabbricato, di soli tre livelli che conserva ancora i caratteri costruttivi originali: struttura in muratura di pietrame; solai in legno; tetto a falde in legno con manto di copertura a coppi ed aperture di limitate dimensioni. Lo stesso si inserisce nel tessuto urbano del centro storico, in un ambito prettamente residenziale, sulle pendici del colle, a circa 500 metri di quota, ai piedi del castello dal quale è separato dalla sola strada di accesso, di ridotte dimensioni e pavimentata in pietra, tipica del centro storico, in un ambiente urbano raccolto, tranquillo e pittoresco. La viabilità aperta al traffico veicolare non consente parcheggi di prossimità, ma la posizione non è distante da aree limitrofe di riferimento. Presenti e strutturati sono i servizi di collegamento con il territorio, sia a livello urbano che extraurbano. La stazione ferroviaria, peraltro visibile dalle finestre, distante circa 6 minuti a piedi, e le fermate delle autolinee Cotral sulla SS5 Tiburtina Valeria, supportate da servizio navetta, assicurano i principali collegamenti extraurbani consentendo il raggiungimento di Roma in meno di 1,30 ore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roviano (RM) - Via Principessa Brancaccio n. 16, piano T-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## 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)

## CONFINI

Disposto l'immobile lungo l'asse Sud Est - Nord Ovest, con coerenza da nord ovest in senso antiorario, confinano:

- i vani di abitazione: particella 144 sub 3, particella 143 e corridoio condominiale per due lati;
- la cucina con corridoio condominiale, Via Principessa Brancaccio per due lati, salvo altri;
- le cantine con proprietà di part. 143, distacco su P.lla 154 e congiuntamente la grotta con terrapieno su Via Brancaccio, salvo altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|--------------|
| Abitazione                            | 40,59 mq            | 53,40 mq            | 1            | 53,40 mq                        | 2,90 m  | Terra        |
| Cantina                               | 41,88 mq            | 60,50 mq            | 0,25         | 15,13 mq                        | 2,27 m  | Seminterrato |
| arrotondamento di norma               | 0,47 mq             | 0,47 mq             | 1            | 0,47 mq                         | 0,00 m  |              |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 69,00 mq                        |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 69,00 mq                        |         |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La grotta di circa 3,00 mq avendo altezza media inferiore a 1.50 m non concorre alla determinazionne della consistenza immobiliare.

La superficie commerciale per norma viene espressa in cifra tonda per approssimazione all'intero più vicino, da qui l'introduzione di specifica voce nel prospetto "Consistenza"

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 16/11/1981 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 144, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani                                                               |
| Dal 01/01/1992 al 15/04/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 144, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 99,42                                            |
| Dal 15/04/2005 al 21/04/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 144, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 4 vani<br>Rendita € 113,62<br>Piano T-S1                               |
| Dal 21/04/2005 al 15/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 144, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 4 vani<br>Rendita € 113,62<br>Piano T-S1                               |
| Dal 15/04/2006 al 15/05/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 144, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 4 vani<br>Rendita € 113,62<br>Piano T-S1                               |
| Dal 15/05/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 144, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 4 vani<br>Rendita € 113,62<br>Piano T-S1                               |
| Dal 09/11/2015 al 04/12/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 144, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 4 vani<br>Superficie catastale 69 mq<br>Rendita € 113,62<br>Piano T-S1 |

I Titolari catastali Corrispondono a quelli reali.

Completano la cronistoria, per i periodi soprariportati, gli ulteriori eventi:

> Dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 al 01/01/1992

>> Rendita: Lire 532

>> Partita: 341

indirizzo: Via Porta Scaramuccia n.1;

> Dal 01/01/1992 a 15/04/2005

>> Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

>>> Rendita: Lire 532

>>> Partita: 341

indirizzo: Via Porta Scaramuccia n.1;

> Dal 15/04/2005 al 15/04/2006

>> Variazione di toponomastica - Accorpamento cantine al p. S1 (n. 33102/2005),

Pratica n. RM0276981 in atti dal 15/04/2005

indirizzo: Via Principessa Brancaccio n.16;

> Dal 15/04/2006

>> Variazione del classamento del 15/04/2006 Pratica n. RM0307647 in atti dal 15/04/2006,

Variazione di Classamento (n. 41239.1/2006)

> Dal 09/11/2015

>> Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/04/2005, prot. n.RM0276981

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 10     | 144   | 13   |                     | A4        | 1      | 4 vani      | 69 mq                | 113,62 € | T-S1  |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo non si riscontra la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale, rilevando una diversa distribuzione interna:

- al piano Terra:

> Vano unico a fronte dei due riportati in planimetria, realizzato per rimozione del divisorio interposto;

> fermo restando la reciprocità della posizione delle porte sul corridoio condominiale, quella della cucina internamente segna una distanza, dalla parete esterna finestrata, nettamente inferiore a quella catastale che non verifica, la posizione del muro di spina interno, come riportato in scheda, in prosecuzione e allineamento di quello delle scale, derivandone una non corretta rappresentazione grafica;

- al piano Seminterrato (cantine):

> introduzione del locale bagno, diversa giacitura del divisorio tra gli ambienti, sedime grotta non coerente, cambiamento di destinazione d'uso, di fatto impropriamente in abitazione.

Si rende necessario aggiornare la planimetria catastale del piano terra con nuova istanza DOCFA, contestualmente l'acquisizione del titolo abilitativo.

Per il piano seminterrato risulta emanata dal Comune di Roviano "Ordinanza di Demolizione" in pristino dei luoghi (Comunicazione prot. 2891 del 28/09/2012), ad oggi ineseguita. Ripristinato lo stato precedente si ha piena concordanza con lo stato catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Complessivamente SCADENTE.

E' preponderante per tale giudizio:

- il manifestarsi di infiltrazioni nella grotta di acque meteoriche provenienti dal piano stradale sotto il quale la stessa in parte si estende e/o probabilmente dal tombino in prossimità;
- lo stato degli impianti, generalmente non funzionanti ed, in particolare di quello elettrico che a vista appare trasgredire ogni regola e norma di sicurezza,
- lo stato degli infissi interni ed esterni, molto degradati

## PARTI COMUNI

Parti comuni con le restanti unità immobiliari dello stesso stabile di civico 16 di Via Principessa Brancaccio, sono l'ingresso su strada e il corridoio condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono Servitù, censo, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il FABBRICATO di cui l'unità immobiliare pignorata è parte presenta le seguenti caratteristiche:

- Sviluppo verticale: 3 livelli di cui uno seminterrato;
- Fondazioni: in muratura (presumibilmente di pietrame);
- Esposizione: libera su due lati, uno con affaccio rivolto a sud-ovest e la restante con affaccio su via p. Brancaccio a nord-est;
- Strutture Verticali: in muratura di pietrame intonacata e tinteggiata esternamente, in buono stato;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: tegole in cotto, in buono stato.



L'APPARTAMENTO al piano terra:

- Solai: in legno a vista con orditura principale costituita da travi in legno intercalate da travi in ferro, in mediocri condizioni, verniciature da rifare;
- Pareti esterne ed interne: rivestimento ad intonaco civile, in mediocre stato di conservazione per le pareti interne e di quelle di facciata di Via Principessa Brancaccio, in cattivo stato quelle esterne della facciata opposta;
- Tinteggiature: interne a tempera, da rifare;
- Pavimentazione interna: in materiale ceramico, in cattivo stato;
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno verniciato, porte in massello con specchiature cieche in legno verniciate, in pessimo stato;
- Impianto elettrico: parte sottotraccia e parte in vista aggiunte con tratti volanti senza protezione, in esercizio, non certificato, da ristrutturare;
- Impianto idrico: sottotraccia, scarico bagno con perdite dei collettori, da ristrutturare;
- Impianto termico: a gas con caldaia murale installata all'interno, tubazioni sottotraccia, terminali in alluminio senza valvole termostatiche, non certificato, da ristrutturare.

La CANTINA al piano seminterrato:

- Solai: in legno a vista con orditura principale costituita da travi in legno intercalate da travi in ferro, finiture in parte al naturale e parte verniciate, in mediocri condizioni;
- Pareti esterne ed interne: rivestimento interno ad intonaco civile rifinito con tinteggiatura a tempera ed acriliche, presenza di notevoli tracce di umidità sulla parete a contatto con il terrapieno, necessari interventi di ristrutturazione;
- Pavimentazione interna: in materiale ceramico, in buono stato;
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno verniciato, in pessimo stato. Assenza di bussole interne, sostituite da tende nella utilizzazione odierna;
- Impianto elettrico: in vista con tratti volanti non protetti, in esercizio praticamente fatiscente, non certificato, da sostituire;
- Impianto idrico: sottotraccia, non legittimo da rimuovere;
- Impianto termico: parziale con derivazione dalla caldaia al piano superiore, tubazioni in vista, terminali in alluminio senza valvole termostatiche, non certificato da ristrutturare in funzione della regolarità edilizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attuato provvedimento di liberazione immobile il 10/09/2025.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo           | Proprietà         | Atti                         |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Dal 16/11/1981 al | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |



|                              |                   |                                          |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 21/04/2005                   |                   | <b>Compravendita</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio CAPASSO                           | 09/02/1982  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatorie RR di ROMA 2               | 17/05/1982  | 13856                | 11409              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
| Dal 21/04/2005 al 15/05/2007 | **** Omissis **** | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | UR Roma                                  | 24/02/1982  | 7627                 |                    |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Dr Valeria SESSANO                       | 21/04/2005  | 67129                | 13330              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Dal 15/05/2005               | **** Omissis **** | Ag. Entrate - Servizio di P.I. di ROMA 2 | 21/04/2005  | 17530                | 12624              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | UR Tivoli                                | 28/04/2005  | 1183                 | Serie 1T           |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Dr Domenico VITAGLIANO                   | 15/05/2007  | 405243               | 19399              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | CONSERVATORIA dei RR.II. di ROMA 2       | 18/05/2007  | 40439                | 19802              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | UR ROMA 2                                | 17/05/2007  | 12528/IT             |                    |
|                              |                   |                                          |             |                      |                    |

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.

Successivamente la trascrizione del pignoramento è intervenuta in data 28/03//2025 la trascrizione di Atto di accettazione tacita dell'eredità in morte della \_\_\_\_\_ e deceduta in \_\_\_\_\_ da parte della \_\_\_\_\_ nascente da atto di comprvendita ai rogiti del notaio Sessano Valeria da Tivoli del 21/04/2005 ai nn.26912/15712.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di P.I. di ROMA 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA 2 il 18/05/2007  
Reg. gen. 40440 - Reg. part. 11745  
Quota: 1/1  
Importo: € 148.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 74.000,00  
Rogante: VITAGLIANO Domenico  
Data: 15/05/2007  
N° repertorio: 405244  
N° raccolta: 19400

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a ROMA 2 il 04/09/2024  
Reg. gen. 48076 - Reg. part. 35552  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui procedura esecutiva ricade, secondo il vigente Piano Regolatore in:

> Zona storica A1 - Centro storico,  
la quale per l'Art. 14 delle N.T.A. è assoggettata a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

A livello di Pianificazione Sovraccomunale la stessa zona ricade in:

PTPR Adottato:

> PTPR - Tavola A - SISTEMI ED AMBIENTI DI PAESAGGIO

>> Sistema del Paesaggio insediativo  
>>> Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici;

> PTPR - Tavola B - BENI PAESAGGISTICI:  
>> Vincoli Dichiarativi  
>>> Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

>> Vincoli Ricognitivi di Piano  
>>> Insediamenti Urbani Storici;

PTPR Approvato - Tavola A  
> Paesaggi;

PTPR Approvato - Tavola A  
> Beni dichiarativi  
>> Beni ricognitivi di piano  
>>> Centri Storici (cs\_245);

PTPG - TP2  
> UTA 16;

> Sistema Insediativo Morfologico  
>> Costruzioni Insediative Urbane  
>>> Centri urbani isolati con impianti nucleari;  
  
>> Struttura Costruzioni Insediative Urbane Complesse ed Elementari  
>>> Nucleo urbano originario;

> Base cartografica  
>> PRG Previsioni  
>>> Principali insediamenti prevalentemente residenziali.

PTPG - RTsaa8.2  
> Paesaggi rurali  
>> Paesaggio Agroforestale montano o collinare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile in oggetto risultano dagli archivi comunali:

- 01 -DIA prot3001 del 31/07/2007 sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - via P. Brancaccio 16 (Allegato 8.2.);  
02 -fascicolo di abusivismo edilizio Pratica n°03-2012 sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - via P. Brancaccio 12 (allegato 8.3.).

La prima non è stata attuata,  
alla seconda segue ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

Non ritrovate precedenti autorizzazioni, si fa riferimento alla rappresentazione dello stato "Ante Operam" descritto dalla suddetta DIA prot 3001 quale stato legittimo alla data del 31/07/2007, risultante la stessa coerente con le descrizione dell'immobile negli atti di trasferimento succedutosi dal 1982 e coincidente con le planimetrie catastali presentate il 15/04/2005.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione:

- al piano terra non risulta realizzata alcuna delle opere previste dal progetto, al contrario risulta rimosso il divisorio tra i due vani, visibili nello stato "Ante operam" della DIA prot. 3001 del 31/07/2007, per dar luogo ad un ambiente unico, a variazione anche dello stesso.

- al piano seminterrato risulta inserito un bagno ed il piano adibito ad abitazione prefigurando una ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso (definito dall'art.10 c.1 lett. c del DPR 380/01) eseguita in assenza di titolo abilitativo, abuso disciplinato dall'art.33 del DPR 380/01 e art. 16 della L.R.15/2008 e sanzionato con la demolizione delle opere realizzate.

Per il piano seminterrato, il Comune di Roviano, precedentemente con sopralluogo del 10/08/2012 rilevava analogo stato di fatto (Allegato 8.2.) dal quale il 11/09/2012 aveva avviato il procedimento artt. 7 e 8 L. 241/90 per abuso edilizio che terminava con l'emissione dell'Ordinanza di Demolizione n. 48 del 26/09/2012.

Le difformità riscontrate sono sanabili con SCIA in sanatoria che recepisce il ripristino dello stato dei luoghi a mezzo demolizione delle opere abusive del piano seminterrato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roviano (RM) - Via Principessa Brancaccio n. 16, piano T-S1  
Appartamento ad uso abitazione in Roviano (RM), Via Principessa Brancaccio n. 16, di tipo popolare composto al piano terra da ampio vano soggiorno, n. 1 bagno e vano cucina da questi separata dal corridoio condominiale al piano terra per complessivi mq 41,03 di superficie interna lorda (SIL), annesse all'appartamento n. 2 cantine con piccola grotta site al piano seminterrato, accessibili mediante scala di proprietà dipartentesi dal corridoio condominiale, per complessivi di 46,67 mq di superficie interna lorda (SIL). L'unità immobiliare concretizza una superficie netta o calpestabile (Snr) di 40,60 al piano terra e mq 42,00, scale comprese, al piano seminterrato, il tutto per una superficie commerciale di mq 69,00 (cfr. Allegati 9.1 e 9.2) Tale unità caratterizzata da un unico affaccio con vista che spazia a 180° nel quadrante sud ovest – nord ovest sulla sottostante valle dell'Aniene è parte di un fabbricato, di soli tre livelli che conserva ancora i caratteri costruttivi originali: struttura in muratura di pietrame; solai in legno; tetto a falde in legno con manto di copertura a coppi ed aperture di limitate dimensioni. Lo stesso si inserisce nel tessuto urbano del centro storico, in un ambito prettamente residenziale, sulle pendici del colle, a circa 500 metri di quota, ai piedi del castello dal quale è separato dalla sola strada di accesso, di ridotte dimensioni e pavimentata in pietra, tipica del centro storico, in un ambiente urbano raccolto, tranquillo e pittoresco. La viabilità aperta al traffico veicolare non consente parcheggi di prossimità, ma la posizione non è distante da aree limitrofe di riferimento. Presenti e strutturati sono i servizi di collegamento con il territorio, sia a livello urbano che extraurbano. La stazione ferroviaria, peraltro visibile dalle finestre, distante circa 6 minuti a piedi, e le fermate delle autolinee Cotral sulla SS5 Tiburtina Valeria, supportate da servizio navetta, assicurano i principali collegamenti extraurbani consentendo il raggiungimento di Roma in meno di 1,30 ore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 144, Sub. 13, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 33.120,00

#### A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona. Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo gennaio-maggio 2025 in un ristretto circondario del bene oggetto di stima, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato.

La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Dai rilevamenti come rappresentati, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 480,00 €/mq (cfr.: Allegato 10. Prospetto determinazione prezzo di mercato).

#### B) VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La

superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 69 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, si determina il:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 69,00 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 33.120,00 \quad [1]$$

Tenuto conto, inoltre:

a.) dell'abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore di stima dovuto ad assenza di garanzia per vizi occulti, pari a

$$\text{GARANZIE} = \text{€ } 32.640,00 \times 10\% = \text{€ } 3.120,00 \quad [2]$$

b.) delle decurtazioni delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale, relativamente a:

- ripristino dello stato dei luoghi, determinate con apposita stima analitica (cfr.: Allegato 11.

Stima\_costi\_ripristino\_stato\_dei\_luoghi) pari a

$$\text{COSTO DI RIPRISTINO} = \text{€ } 2.420,00 \quad [3]$$

- adempimenti tecnico-amministrativi atti a normalizzare le opere abusive presenti, si prevedono le spese di cui al

seguente prospetto:

Diritti di istruttoria € 150,00;

Bolli (2 x 16,00 + 1 x 2,00) € 34,00;

Oblazione € 516,00;

Spese tecniche (SCIA + Docfa) € 1.500,00

per Totale

$$\text{COSTO DI SANATORIA} = \text{€ } 2.200,00 \quad [4]$$

Dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] e [4] risulta:

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA} = 33.120,00 - 3.120,00 - 2.420,00 - 2.200,00 = \text{€ } 25.188,00$$

Come riepilogato nelle tabelle seguenti:

| Identificativo corpo                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roviano (RM) - Via<br>Principessa<br>Brancaccio n. 16,<br>piano T-S1 | 69,00 mq                 | 480,00 €/mq     | € 33.120,00        | 100,00%          | € 33.120,00 |
| Valore di stima:                                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 33.120,00 |



Valore di stima: € 33.120,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                            | Valore   | Tipo |
|--------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia                               | 10,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (quota per ripristino)       | 2.420,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (oblazioni e spese tecniche) | 2.200,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 25.188,00**

Che si arrotondano a: € 25.200,00 (euro venticinquemilavirgolazerozero)

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.

Olevano Romano, li 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Morrone Andrea