

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 460/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico .....                               | 3  |
| Premessa .....                               | 3  |
| Descrizione .....                            | 3  |
| Lotto Unico .....                            | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 4  |
| Titolarità .....                             | 4  |
| Confini .....                                | 4  |
| Consistenza .....                            | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 5  |
| Dati Catastali .....                         | 5  |
| Precisazioni .....                           | 5  |
| Patti .....                                  | 6  |
| Stato conservativo .....                     | 6  |
| Parti Comuni .....                           | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 6  |
| Stato di occupazione .....                   | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 8  |
| Normativa urbanistica .....                  | 9  |
| Regolarità edilizia .....                    | 9  |
| Vincoli ed oneri condominiali .....          | 10 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 11 |

In data 18/09/2024, 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 01/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con posto auto scoperto ubicato a 00178 Roma - Via delle Capannelle 134, edificio C, scala unica, interno 5, piano T/1/2

Appartamento con posto auto scoperto in 00178 Roma, quadrante sud/est interno al GRA, zona Capannelle, ubicato in fabbricato d'epoca, ex dependance del complesso immobiliare denominato "Villa Bertone", raggiungibile da via delle Capannelle 136 (già catastalmente 134), percorrendo circa 900 metri dall'incrocio con via delle Capannelle fino a un parcheggio ove vi è il posto auto scoperto identificato con il n. 18. Dal parcheggio, attraverso un cancello si accede a un camminamento che conduce alla corte dove è collocato l'edificio contenente l'immobile pignorato al piano secondo, con accesso dal piano primo, int. 5.

L'appartamento è costituito da: piano 1: portoncino con pianerottolo e scala interna a uso esclusivo d'accesso al piano soprastante; piano 2: soggiorno, angolo cottura, due bagni, camera, ripostiglio. Vi è un soppalco realizzato senza titolo, non sanabile, ottenuto aumentando l'altezza originaria dell'edificio, costituito da disimpegno, due camere, bagno. Il sedime di detto soppalco riduce le altezze minime consentite al piano 1. Per regolarizzare l'immobile occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi come autorizzato nell'ultimo titolo edilizio del 1990, se possibile, ovvero demolendo la copertura a falde e ripristinando le altezze autorizzate, salvo altro che rientri nelle determinazioni di Roma Capitale. Previa ordinanza di demolizione, 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. Il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, dunque non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente. Non sana o blocca gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.). In sostanza si fiscalizza la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito.

Nel caso di futuri interventi edilizi sul fabbricato, in presenza di parziali difformità edilizie, 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.

Riguardo la zona, i principali servizi sociali e commerciali non sono nei pressi ma raggiungibili con l'automobile. Il trasporto pubblico su ferro più vicino è la fermata metro Anagnina, capolinea linea A.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con posto auto scoperto ubicato a 00178 Roma - Via delle Capannelle 134, edificio C, scala unica, interno 5, piano T/1/2

### 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)

Come riportato nell'atto di provenienza, l'esecutata è di stato civile libero.

### CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala, appartamenti int. 3 e 4 al piano 1, area comune, salvo altri.

Il posto auto distinto con il n. 18 confina con i posti auto 17 e 19, area manovra comune, salvo altri.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 1,20 mq          | 1,20 mq          | 1            | 1,20 mq                  | 2,70 m  | 1     |
| Abitazione                            | 89,70 mq         | 121,60 mq        | 1            | 121,60 mq                | 4,50 m  | 2     |
| Posto auto scoperto                   | 15,00 mq         | 15,00 mq         | 0,21         | 3,15 mq                  | 0,00 m  | TERRA |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 125,95 mq                |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 126,00 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. Non è stata presa in considerazione la superficie del piano soppalcato.

Il coefficiente del posto auto scoperto è stato ricavato consultando i valori OMI 2024.01 Roma, zona suburbana cod. zona E49, microzona 164, dividendo il valore di mercato unitario dei posti auto scoperti per il valore di mercato unitario delle abitazioni civili e tenendo conto delle specificità della pertinenza.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/04/1997 al 17/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 977, Part. 109, Sub. 10, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Rendita € 251,77<br>Piano 1-2 |

Prima del 8.4.1997 l'identificativo afferiva ai seguenti immobili soppressi:

Foglio 977 Particella 24 Subalterno 3, Foglio 977 Particella 109 Subalterni 1,2,3,4. Si vedano le visure storiche analitiche allegate e le planimetrie catastali rinvenute (all. 1).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 977    | 109   | 10   | 6                   | A2        | 3      | 2,5 vani    |                      | 251,77 € | 1-2   |          |
|                         | 977    | 24    | 48   | 6                   | C6        | 10     | 15 mq       |                      | 44,16 €  | terra |          |

### Corrispondenza catastale

In ordine all'appartamento, non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza fra l'identificativo catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Riguardo l'appartamento, non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, redatta dal geom. Fausto Michetti il 10.12.1996, per diversa distribuzione interna, diversa configurazione dei vani finestra nelle murature esterne, assenza del piano soppalco. Inoltre non vi sono indicazioni su altezze e confini. L'aggiornamento della planimetria 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.

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".

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio richiesto dallo scrivente all'amministratore p.t. Avv. Sara D'Ovidio del condominio di . Malgrado i solleciti ripetuti, anche da parte del custode, le richieste non hanno avuto riscontro. Pertanto al momento **non è possibile esporre in ordine alle parti comuni.**

Le parti comuni dovrebbero essere comunque quelle previste dall'articolo 1117, n. 1, 2 e 3 del codice civile: il suolo nel quale insiste l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Salvo altro.  
Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio e del consorzio ""

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO

Fondazioni: muratura a secco

Strutture verticali: muratura portante.

Solai: tipo misto in voltine a mattoni e travi in acciaio

Copertura: a falda a capanna.

Manto di copertura: tegole in laterizio tipo coppo.

Pareti esterne: rivestimento in intonaco tintecciato, basamento rivestito con zoccolo in lastre di peperino, vani finestre e portoni in con cornici e imbotti in lastre di peperino. Condizioni: sufficiente, presenza di distacchi di tintecciatura, risalite di umidità al piano terra e dilavature in facciata.

Pareti interne: rivestimento vano scala e disimpegno soffitte in intonaco tintecciato. Condizione: discreta.

Infissi esterni: portone atrio in legno (condizioni mediocri).

Aree esterne: cancello in ferro, recinzione in muratura e rivestimenti in travertino. Corte d'accesso: pavimentazione in mattonelle tipo cotto, aiuola con tappeto erboso, presenza di arbusti di bordo ed essenze arboree di seconda grandezza palma(condizioni normali).

Atrio fra portone d'accesso e vano scala: pavimento in mattonelle tipo cotto, soffitto tintecciato colore bianco, condizione buona.

Vano scala, alzate, pedate e zoccolino in marmo tipo peperino, condizioni normali. Pavimentazione pianerottoli: mattonelle tipo cotto. Pareti intonacate e tintecciate, condizioni normali.

Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: certificazione non rinvenuta.

Dotazioni condominiali: citofono nel cancello esterno e nel portone del fabbricato, cassetta postale esterna.

### IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: nord/ovest - sud/est, doppio affaccio + affacci zenitali in copertura

Altezza interna utile: variabile: piano 1 da m 2,36 a m 4,37, piano 2 da m 1,50 a m 2,36.

Condizioni generali: normali.

Pareti: intonacate e tinteggiate. Condizioni: buone.

Rivestimenti bagni: bagno vicino angolo cottura in vernice lavabile cortina tipo pietra spacco cava; bagno padronale e bagno piano 2: vernice lavabile, mosaico nella cabina doccia. Rivestimenti bancone cucina in cortina tipo pietra spacco cava. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione interna: parquet a listoni. Condizioni: mediocri. Soglie in peperino

Infissi esterni: ante in alluminio con doppio vetro, persiane in metallo verniciato, soglie in marmo. Portoncino tipo blindato, soglia in marmo. Condizioni: infissi in alluminio: normali.

Infissi interni: porte a soffietto in pvc; fattura scadente, conservazione normale.

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

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, caldaia marca Baxi mod. Luna 310FI; radiatori per lo più in alluminio, scaldasalviette nei bagni. Assenza libretto manutenzione.

Impianto tv

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 15/05/2000 al 27/03/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | PAOLILLO RITA      | 15/05/2000 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 1             | 18/05/2000 | 38817         | 25494       |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                    |            |               |             |
|                              |                   | COMPRAVENDITA      |            |               |             |
| Dal 27/03/2006 al 10/09/2007 | **** Omissis **** | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | PERROTTA GIANCARLO | 27/03/2006 | 74339         | 23516       |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                    | 12/04/2006 | 45644         | 26333       |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                    |            |               |             |
|                              |                   | COMPRAVENDITA      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |

|                              |                   |                 |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 10/09/2007 al 20/10/2020 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | FUA' GIUSEPPE   | 10/09/2007 | 67308         | 14139       |
|                              |                   | Trascrizione    |            |               |             |
|                              |                   | Presso          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 1          | 24/09/2007 | 170924        | 74065       |
|                              |                   | Registrazione   |            |               |             |
|                              |                   | Presso          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 20/10/2020 al 31/01/2025 | **** Omissis **** | Compravendita   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Fabiana TOGANDI | 20/10/2020 | 22546         | 14709       |
|                              |                   | Trascrizione    |            |               |             |
|                              |                   | Presso          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 1          | 22/10/2020 | 105419        | 72539       |
|                              |                   | 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 12/04/2006  
Reg. gen. 45645 - Reg. part. 13040  
Importo: € 375.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/05/2024

Reg. gen. 58070 - Reg. part. 44223

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: il pignoramento viene trascritto per €197.183,26 oltre interessi e spese.

## 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, COMPONENTE : Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Art.44 , Art.45 , Art.48. Carta della qualità: Registro: 28-9096. Codice: 35166. Denominazione: Villa Bertone. Famiglia: edifici con tipologia edilizia speciale. Classe: residenziali speciali. Tipologia: cl casale. Rif. nta: art.16. Registro: 11-1608. Codice: 71423. Denominazione: Villa Bertone. Famiglia: preesistenze archeologico-monumentali. Classe: preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri. Tipologia: casale. Rif. nta: art.16. Registrazione: 6-61. Codice: 25.300. Denominazione: Villa Bertone e piscina limaria. Famiglia: preesistenze archeologico-monumentali. Classe: preesistenze da accertare. Tipologia : opera idraulica. Rif. nta: art.16.

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. Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Costa mare, PTPR - Costa laghi, Centri storici rispetto 150, Piani attuativi valenza paesistica, Aree tutela DM, Rispetto 5 vincoli, Punti 5 vincoli, Paesaggi DGR 228, Aree di visuale, Visuali 5 vincoli. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano. Tav.D. Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile deriva dal frazionamento, restauro e risanamento conservativo autorizzato previa presentazione del **progetto 42523 del 1990** (all. 6), approvato dalla Commissione edilizia il 15.10.1991 cui è seguito il rilascio della **concessione edilizia n. 1178/C** del 28.10.1992 (all. 5).

Preliminarmente era stata presentata domanda di condono 86.137828 relativa ad avvenuti frazionamenti, opere interne e cambi d'uso, in tre edifici e costruzione piscina cui è seguito rilascio di **concessione in sanatoria n. 548/S del 7 agosto 1992** (all. 8).

In seguito vi sono stati lavori realizzati senza autorizzazione che hanno prodotto lo stato attuale dei luoghi, previo innalzamento del fabbricato con l'introduzione di un nuovo livello oltre che nuovi vani finestra e un nuovo balcone soprastante a quello preesistente, spostamento di finestre e variazione della distribuzione interna. Nel fascicolo del progetto 42523 del 1990 è stato rinvenuto un fonogramma del dirigente della X Circoscrizione ing. Mario Stefani del 25.5.1993 ove si riferisce che *è stato rilevato che tra gli altri lavori è in corso lo smantellamento dei tetti e successivo rifacimento con lo stesso tipo di materiali. Tale lavoro non essendo*

espressamente menzionato nella concessione di cui sopra né risulta raffigurato sui relativi tipi allegati e non avendo questo ufficio tecnico alcun atto relativo all'istruttoria del progetto, si chiede di voler far conoscere se il lavoro relativo al tetto di cui sopra è da considerarsi compreso o meno nella concessione in oggetto. Nel fascicolo anzidetto non sono stati rinvenuti la risposta alla richiesta della Circostrizione X, la comunicazione di inizio lavori, fine lavori e il collaudo.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, scadenza 20.10.2030 (all. 4).
- 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 vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi (all. 3) e il progetto allegato all'ultima autorizzazione** (progetto 42523 del 1990, all. 7). Sussistono le seguenti difformità edilizie:

- 1) modifiche di sagoma con aumento di volume e superficie utile** per accrescimento di altezza del fabbricato con inserimento di un ulteriore livello. Il sottotetto originario è divenuto il piano 2 a sua volta soppalcato. La presenza di un nuovo soppalco ha determinato nel suo sedime al piano 2 altezze inferiori ai minimi previsti dal regolamento edilizio di Roma Capitale.
- 2) variazioni in facciata**, oltre l'altezza aumentata dei prospetti. Prospetto facciata con balcone (SE): ampliamento finestre laterali, riduzione finestra centrale; prospetto NE: eliminazione finestra centrale; prospetto NO: conforme; prospetto SO: conforme; realizzazione nuovo balcone al piano 2.
- 3) Variazioni interne:** assenza di vano ascensore, diversa distribuzione interna. Piano sottotetto: diversa posizione sedime vuoto a doppia altezza, assenza di n. 2 finestre per lato nei prospetti NO, SO, diversa distribuzione interna. Diversa forma dei velux in copertura cm 130x70 circa anziché cm 100x100 come statuito nella parte posteriore della concessione edilizia rinvenuta nel fascicolo (all. 6).

Nel progetto del 1990 vi è un'errata raffigurazione spessore muri perimetrali.

Per regolarizzare le suddette difformità occorre rimuovere gli abusi non sanabili ripristinando la volumetria indicata nel post operam del progetto n.42523 del 1990, salvo altro rientrante nelle determinazioni di Roma Capitale. Occorre poi l'attestazione di conformità sismica e l'accertamento di compatibilità paesaggistica degli interventi di ripristino.

In alternativa alla remissione in pristino, previa ordinanza di demolizione, 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 tecnico strutturista certificasse che le parziali difformità in discussione non sono demolibili perché pregiudizievoli della parte legittima.

Il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, dunque non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente. Non sana o blocca gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.). In sostanza si fiscalizza la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito. Nel caso di futuri interventi edilizi sul fabbricato, in presenza di difformità edilizie di tipo essenziale, 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.

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

L'esperto e il custode più volte hanno richiesto all'amministratore p.t. del condominio la documentazione occorrente, ma a tutt'oggi le richieste non hanno avuto riscontro con l'invio della stessa.

Pertanto non è possibile esporre in ordine alla presenza di vincoli od oneri condominiali.

## 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 00178 Roma, quadrante sud/est interno al GRA, zona Capannelle, ubicato in fabbricato d'epoca, ex dependance del complesso immobiliare denominato "Villa Bertone", raggiungibile da via delle Capannelle 136 (già catastalmente 134), percorrendo circa 900 metri dall'incrocio con via delle Capannelle fino a un parcheggio ove vi è il posto auto scoperto identificato con il n. 18. Dal parcheggio, attraverso un cancello si accede a un camminamento che conduce alla corte dove è collocato l'edificio contenente l'immobile pignorato al piano secondo, con accesso dal piano primo, int. 5. L'appartamento è costituito da: piano 1: portoncino con pianerottolo e scala interna a uso esclusivo d'accesso al piano soprastante; piano 2: soggiorno, angolo cottura, due bagni, camera, ripostiglio. Vi è poi un soppalco realizzato senza titolo, non sanabile, ottenuto aumentando l'altezza originaria dell'edificio, costituito da disimpegno, due camere, bagno. Il sedime di detto soppalco riduce le altezze minime consentite al piano 1. Per regolarizzare l'immobile occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi come autorizzato nell'ultimo titolo edilizio del 1990, se possibile, ovvero demolendo la copertura a falde e ripristinando le altezze originarie, salvo altro rientrando nelle determinazioni di Roma Capitale. Previa ordinanza di demolizione, 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. Il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, dunque non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente. Non sana o blocca gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.). In sostanza si fiscalizza la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito. Nel caso di futuri interventi edilizi sul fabbricato, in presenza di parziali difformità edilizie, 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. Riguardo la zona, i principali servizi sociali e commerciali non sono nei pressi ma raggiungibili con l'automobile. Il trasporto pubblico su ferro più vicino è la fermata metro Anagnina, capolinea linea A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 977, Part. 109, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 977, Part. 24, Sub. 48, Zc. 6, Categoria C6

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

**Valore di stima del bene: € 173.000,00.**

**STIMA.** 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 3.200,00.

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.

La zona e l'edificio signorili, il taglio dell'appartamento, la presenza del posto auto, il riscaldamento autonomo, le vedute sul verde, la zona silenziosa, costituiscono elementi di appetibilità. La classe energetica, i trasporti non vicini, la lontananza dei servizi commerciali, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più

probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 2.950,00. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 2.950,00x mq 126 = € 371.300,00.

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 "Osteria del Curato Lucrezia Romana (via delle Capannelle) cod. zona E49, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni civili in condizioni normali da 2.300 a 3.400 €/mq e dei posti auto scoperti da 400,00 a 600,00 €/mq.

La stima è confermata da quanto direttamente riscontrato presso le agenzie immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili.

Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa € 180.000,00, salvo altro.

Pertanto € 371.300,00 - 180.000,00 = €191.700,00 (valore decurtato dai costi orientativi per la regolarizzazione edilizia).

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%.

Pertanto: €191.700,00 x0,9=€ 172.530,00 arrotondabile a € 173.000,00.

| Identificativo corpo                                                                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roma (RM) - Via delle<br>Capannelle 134,<br>edificio C, scala unica,<br>interno 5, piano T/1/2 | 126 mq                   | 2.950,00 €/mq   | € 371.300,00       | 100,00%          | € 371.300,00 |
| Valore di stima:                                                                                                              |                          |                 |                    |                  | € 371.300,00 |
| Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: -180.000,00                                                   |                          |                 |                    |                  | €191.700,00  |
| Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -10%                                                                         |                          |                 |                    |                  | €172.530,00  |
| Valore di stima finale arrotondato                                                                                            |                          |                 |                    |                  | € 173.000,00 |

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 19/05/2025

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 di provenienza notaio Togandi rep 22546 del 20.10.2020

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
5. Atto compravendita notaio Fuà rep 67308 del 10.9.2007
  6. Concessione Edilizia 1992\_1178\_C
  7. Richiesta visura e copia progetto a Roma Capitale
  8. Fascicolo domanda di condono 87-137828
  9. Ispezioni ipotecarie del 31.1.2025
  10. Modulo esperto
  11. Atto compravendita Notaio Paolillo del 15.5.2000 rep 20303
  12. Perizia privacy