
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9

All'udienza del 28/06/2023, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, Fax 06 52 457 817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno B, piano 1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Selvotta/Finocchio, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la SS.6 Casilina e l'Autostrada A1 Milano Napoli, distante circa 3 km. dall'uscita "Monteporzio Catone" della suddetta autostrada, ai confini con il territorio comunale di Frascati.

La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 60-70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono estremamente scarsi e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. È collegata con il centro e con il G.R.A. dall'uscita dell'A1 Monteporzio Catone.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento è una palazzina a due piani fuori terra destinati tutti ad abitazione e un'area antistante scoperta destinata a posti auto scoperti.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, distinto con l'interno "B" ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, due camerette, un bagno e due balconi. La pavimentazione è in monocottura per tutto l'appartamento; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e dotati di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza un posto auto scoperto all'interno della area comune esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno B, piano 1

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:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con sub 503, vano scala, distacco su via Azzalora, salvo altri. Il posto auto scoperto confina con area comune sub 2, sub 513, proprietà ***** o eredi o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,17 mq	75,70 mq	1	75,70 mq	3,05 m	1
Balcone scoperto	10,46 mq	10,46 mq	0,25	2,62 mq	0,00 m	1
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	,25	6,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1047	281	504	6	A2	5	4,5	74 mq	627,5 €	1	
	1047	281	515	6	C6	7	25	25 mq	46,48 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché sono state effettuate delle variazioni interne con la trasformazione della cucina in una cameretta (inferiore ai mq 9 prescritti dal regolamento edilizio). Le trasformazioni effettuate non sono sanabili e pertanto non si è provveduto all'aggiornamento catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 05/08/2008
Reg. gen. 99568 - Reg. part. 21143
Importo: € 277.500,00
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX
Capitale: € 185.000,00
Note: Annotazione n. 23672 del 29/10/2010 (Surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 D.L. 7/2007)

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/02/2023

Reg. gen. 8538 - Reg. part. 12201

A favore di XXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato che ospita l'appartamento in oggetto ricade in zona "N" di P.R.G., con vincolo di parziale inedificabilità, vincolo delle Falde Idriche e ricade all'interno del P.T.P. 15/11, in area vincolata - Pendici dei Castelli T.P. B/6.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento è stato realizzato in assenza di titolo e il dante causa ***** ha presentato istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 326/2003 (cosiddetto terzo condono) protocollo 537608 del 3 dicembre 2004.

A tutt'oggi non è stato rilasciato alcun provvedimento da parte del Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma.

Va peraltro precisato che, ai sensi della suddetta normativa e in assenza di nuovi provvedimenti legislativi, la regolarizzazione dell'immobile non appare possibile.

La sentenza del Consiglio di Stato 2748 del 21/03/2024 ha recentemente ribadito che "le opere abusive conseguite in aree sottoposte a vincoli paesaggistici sono suscettibili di sanatoria solo se configurabili come opere di minore rilevanza ai sensi dell'Allegato 1 del decreto citato, e comunque previa acquisizione del parere dell'Autorità competente in materia di tutela.

Non sono invece suscettibili di sanatoria gli abusi, realizzati in aree vincolate, di cui alle Tipologie 1, 2 e 3 dello stesso Allegato, ovvero rispettivamente:

opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo e non conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

opere conseguite in assenza o in difformità dal titolo, ma conformi agli strumenti urbanistici;

opere di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 comma 1, lettera d) del d.P.R n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso.

Se quindi l'abuso non è qualificabile nelle tipologie degli illeciti di minore rilevanza, il condono non può essere ammesso neanche se gli interventi dovessero risultare conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, a prescindere dalla natura assoluta o relativa del vincolo di inedificabilità.

Si è tenuto conto di tale circostanza nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio costituito giuridicamente e le spese vengono gestite in maniera autonoma tra i comproprietari delle unità del fabbricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno B, piano 1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Selvotta/Finocchio, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la SS.6 Casilina e l'Autostrada A1 Milano Napoli, distante circa 3 km. dall'uscita "Monteporzio Catone" della suddetta autostrada, ai confini con il territorio comunale di Frascati. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 60-70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono estremamente scarsi e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. È collegata con il centro e con il G.R.A. dall'uscita dell'A1 Monteporzio Catone. Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento è una palazzina a tre piani fuori terra destinati tutti ad abitazione e un'area antistante scoperta destinata a posti auto scoperti. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, distinto con l'interno "B" ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, due camerette, un bagno e due balconi. La pavimentazione è in monocottura per tutto l'appartamento; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e dotati di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza un posto auto scoperto all'interno della area comune esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

Come detto al capitolo relativo alla regolarità edilizia, l'appartamento è stato realizzato in assenza di titolo, a tutt'oggi non è stato rilasciato alcun provvedimento da parte del Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma e che, ai sensi della suddetta normativa e in assenza di nuovi provvedimenti legislativi, la regolarizzazione dell'immobile non appare possibile.

Va altresì peraltro precisato che l'immobile non è gravato da alcun provvedimento di demolizione e che nella zona il fenomeno dell'abusivismo edilizio è estremamente diffuso.

Pertanto è presumibile che, nei prossimi anni, non sia possibile rimuovere tutti gli immobili abusivi in tempi ragionevolmente brevi.

Il sottoscritto C.T.U. nello specifico caso in esame, ha ritenuto corretto effettuare la valutazione sulla base del valore d'uso, tenuto conto che il rischio di demolizione è estremamente remoto, per un periodo stimato in venti anni.

Si è fatto riferimento, per la determinazione del suddetto valore, alla stima analitica del valore di un bene che si ottiene utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi netti futuri che un bene è in grado di produrre nei venti anni successivi.

Si è utilizzata la seguente formula:

$V_u = a(qn-1)/r$ in cui:

V_u : valore finale del bene

a : reddito netto annuo

q : montante unitario (pari a 1,02)

n: gli anni

r: saggio di capitalizzazione

Nella zona in esame "Suburbana/COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)", codice zona E170, microzona: 210 il valore locativo per abitazioni di tipo economico è variabile da un minimo di €/mq. mese 5,5 a un massimo di €/mq. 8,00. Tenuto conto delle rifiniture e dello stato dell'immobile, si può assumere come valore locativo di riferimento il valore intermedio pari a €/mq. 6,75.

Tenuto conto della suddetta formula si ha:

reddito lordo annuo pari a € 6,75 x mq 84,57 x 12 = € 6.850,17

reddito netto annuo: € 6.850,17 x 0,65 = € 4.452,61

n: 20 anni

r: 4%

Valore immobile: $Vu = a(qn-1)/r = € 54.093,36$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno B, piano 1	84,57 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 54.000,00
				Valore di stima:	€ 54.000,00

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 13/05/2024

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

Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- 01 visure catastali
- 02 planimetrie catastali
- 03 istanza di condono legge 326/2003
- 04 rilievo planimetrico
- 05 rilievo fotografico
- 06 foto satellitare
- 07 atto di provenienza
- 08 perizia privacy

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Azzalora 9, interno B, piano 1
 L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Selvotta/Finocchio, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la SS.6 Casilina e l'Autostrada A1 Milano Napoli, distante circa 3 km. dall'uscita "Monteporzio Catone" della suddetta autostrada, ai confini con il territorio comunale di Frascati. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 60-70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono estremamente scarsi e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. È collegata con il centro e con il G.R.A. dall'uscita dell'A1 Monteporzio Catone. Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento è una palazzina a due piani fuori terra destinati tutti ad abitazione e un'area antistante scoperta destinata a posti auto scoperti. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, distinto con l'interno "B" ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, due camerette, un bagno e due balconi. La pavimentazione è in monocottura per tutto l'appartamento; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e dotati di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza un posto auto scoperto all'interno della area comune esterna.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1047, Part. 281, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Destinazione urbanistica: Il fabbricato che ospita l'appartamento in oggetto ricade in zona "N" di P.R.G., con vincolo di parziale inedificabilità, vincolo delle Falde Idriche e ricade all'interno del P.T.P. 15/11, in area vincolata - Pendici dei Castelli T.P. B/6.