



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 1048/2023 del R.G.E.

promossa da

doValue S.P.A.

contro



Codice fiscale: *****



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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12



All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Marchesa di Barolo n.90, scala C, interno 9, piano 6

L'appartamento è situato in Comune di Roma, Municipio VII°, Via Marchesa di Barolo n.90, Scala A, piano 6° int.9. Il fabbricato è nella zona Nord-Est, all'interno ed a c.a. 1,5km in linea d'aria dal G.R.A. Esso, sito all'interno del quartiere di San Basilio, è raggiungibile tramite la Via Tiburtina e poi la Via Casale di San Basilio. La zona in generale si presenta con una commistione di edilizia popolare intensiva, fabbricati condominiali, edifici singoli (in parte anche abusivi) e meno numerose attività artigianali, intervallati da residue porzioni di aree libere, in parte anche agricole. Limitrofa all'ambito del fabbricato (c.a. 150mt) ed incombente nel quartiere, è la presenza del complesso del Penitenziario di Rebibbia che, con gli annessi, occupa c.a. 5 ettari di superficie di territorio. Nell'immediato intorno del fabbricato sono presenti infrastrutture piuttosto limitate (presente un ufficio postale, campi sportivi e qualche esercizio commerciale) per il resto si fa riferimento al quartiere Tiburtino non molto vicino. La rete dei trasporti presenta la metro C (fermata di Rebibbia) molto distante dall'edificio (c.a. 2,5 km) e per il resto mezzi di superficie sulla Via Casale di San Basilio verso la Tiburtina. Nello specifico, la Via Marchesa di Barolo è raggiungibile con un breve tratto della traversa di Via Casale di San Basilio, Via Antonio Provolo. L'ambiente appare piuttosto modesto dal punto di vista della sistemazione urbanistica ma, seppur l'offerta urbana appaia non completata, esso è dotato del minimo di illuminazione, marciapiedi e strade asfaltate (non in buone condizioni). Il fabbricato in oggetto, in pianta conformato a "C", si sviluppa su 7 piani fuori terra e varie scale i cui ingressi sono raggiungibili dalla Via Marchesa di Barolo attraverso un passaggio pedonale al di sotto del corpo di fabbrica, partente da una porzione della via (parallela all'edificio e privata, con posti auto) che conduce all'interno del "cortile" costituito dai fronti interni della palazzina. Allo stesso cortile si accede, ma con i veicoli, sempre attraverso passaggio con cancelli al di sotto dell'edificio, dalla Via Antonio Provolo. Sulle strade le facciate sono caratterizzate dai balconi presenti su tutti i piani, con parapetti in muratura intonacati e di colore bianco, mentre le tamponature sono anch'esse intonacate ma di colore marrone con marcapiani tinteggiati di colore bianco. All'interno del cortile la presenza dei balconi è meno numerosa e le facciate libere sono di maggior superficie. Esternamente (su strada) i prospetti non sono in buone condizioni: negli intonaci visibili problematiche sui frontalini e sui parapetti che necessiteranno opere di manutenzione. Queste ultime, al momento sono state anche eseguite, ma limitatamente a quelle di messa in sicurezza dei rivestimenti. All'interno le facciate appaiono forse in migliori condizioni negli intonaci, ma non buone nelle tinte, specie quelle dei parapetti che mostrano numerose scoloriture di acqua meteorica. Nel cortile sono presenti fioriere in muratura, rialzate, con piantumati arbusti. Esso appare utilizzato per il parcheggio di autovetture. L'entrata della scala C, dove è situato l'immobile in oggetto, è nei pressi dell'entrata veicolare ed è costituita da un semplice portone in alluminio vetrato di colore marrone, con citofoni, coperto dall'aggetto di un balcone del piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/10/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Roberto Tartaglia

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 ubicato a Roma (RM) - Via Marchesa di Barolo n.90, scala C, interno 9, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art.567 è completa di Relazione Notarile e documentazione catastale.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto l'esecutata era in stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento confina con distacchi su spiazzo interno al fabbricato, Via Provolo e su vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,79 mq	39,94 mq	1	39,94 mq	2,15 m	6
Terrazza	42,77 mq	49,75 mq	0,15	7,46 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				47,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1979 al 23/10/1986	*****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 650 Categoria F4
Dal 23/10/1986 al 01/01/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 650, Sub. 31, Zc. 6 Categoria C2 Cl.13, Cons. 22 Rendita € 644,00
Dal 01/01/1992 al 14/09/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 650, Sub. 31, Zc. 6 Categoria C2 Cl.13, Cons. 22 Rendita € 164,75
Dal 14/09/1992 al 27/02/2009	*****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 650, Sub. 31, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 284,05 Piano 6
Dal 28/02/2009 al 12/12/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 650, Sub. 31, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 284,05 Piano 6

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	650	31	6	A4	6	2,5	42 mq	284,05 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo l'immobile appariva privo di alcuni tramezzi interni. Sul terrazzo erano presenti n.2 tettoie sui lati sud est e nord ovest non riportate nella scheda catastale. Sarà necessaria la redazione di una nuova scheda catastale al momento della regolarizzazione delle problematiche urbanistiche ed edilizie riscontrate.

Si segnala altresì l'indicazione dell'immobile quale int.A, sia nella planimetria e sia nella visura catastale. L'atto di compravendita indica l'appartamento quale "int.9 (nove) - (già lettera 'A')".

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile era vuoto e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in cattivo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è in un contesto condominiale. E' presente Regolamento di Condominio Notaio Enrico Fenolte del 28/11/1980 Rep.4990 Reg. n.2446 - Registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici il 16/12/1980 al n.20669 serie 1/B.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto del dante causa dell'esecutato (Sig. *****) Notaio Marco Cordero di Montezemolo in Roma del 14/09/1992 Rep.17281/3478 Trescr.41041 del 05/10/1992 è specificato che "Il Sig. ***** ha dichiarato di essere a conoscenza della servitù derivante dalla possibilità di accesso al terrazzo per eventuali interventi di manutenzione all'antenna centralizzata della TV".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Oltrepassato il portone d'ingresso alla scala C si accede al semplice androne pavimentato in marmo e tinteggiato di colore giallo. Uno specchio fronteggia l'entrata mentre sulla sinistra sono presenti le scale, anch'esse in marmo ed a due rampe lineari con ringhiera in legno. Presente anche l'ascensore. Il vano scala ha pareti rivestite in graffiato tinteggiato di colore marrone. Il piano 6°, dove è situato l'immobile, non è servito dall'ascensore, pertanto l'ultimo sbarco avviene al piano 5° e poi è necessario salire una rampa di scale che termina proprio di fronte al portoncino blindato dell'appartamento. Sullo stesso pianerottolo, che è l'ultimo del fabbricato ed è illuminato da finestra, è presente anche il vano tecnico dell'ascensore dell'edificio. L'appartamento, derivante originariamente da vano tecnico del fabbricato, ex lavatoio, ha un'altezza di 2,15mt. Varcato il portoncino di entrata si accede in un ambiente il cui aspetto è quello di un immobile in corso di ristrutturazione ferma da molto tempo. L'ingresso è completamente aperto sul resto dell'appartamento, che sostanzialmente, ora, dopo le visibili demolizioni eseguite, è un unico ambiente aperto con angolo cottura (sup. utile totale c.a. mq27,20) e bagno (c.a. mq3,60). La zona di ingresso è illuminata da una finestra ad un'anta in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera ed oscurata da serranda, prospettante verso sud-est. Senza interruzione di continuità si accede alla restante zona dell'immobile. La pavimentazione di tutto l'ambiente è per la maggior parte mancante in quanto distaccata e portata via, così come lo zoccolino, mentre la tinteggiatura su intonaco è di colore bianca, non in buone condizioni. Restano alcuni tratti sani di pavimento sull'ingresso e presso la porta finestra sul terrazzo: trattasi di una pavimentazione in presunto gres di colore laterizio simil cotto di forma quadrata 30x30. Accedendo alla restante parte dell'appartamento, sulla sinistra, è presente una zona con altra finestra come la precedente ma a due ante ed oscurata da persiana a due ante in ferro, di colore chiaro ed in cattive condizioni. Esternamente l'infisso è riparato da pensilina in cattive condizioni. Tale ambiente era stato precedentemente separato dal resto dell'immobile da un tramezzo ora demolito e del quale restano le tracce a terra ed a soffitto. Anche il bagno risulta privo di due tramezzi che lo chiudevano sull'ambiente principale ed anche qui restano le loro tracce, a terra ed a soffitto. Il bagno (c.a. mq3,60), rialzato tramite due scalini (quota + 0,30mt), è dotato di finestra dello stesso tipo delle altre, ad un'unica anta e con persiana sempre in ferro. Sono presenti rivestimenti e pavimenti in monocottura di colore bianco con cornici orizzontali in listelli colorati, in mediocri condizioni. Quali sanitari, presenti vaso con scarico a parete, bidet, doccia e lavabo, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Visibili delle tracce di condensa lungo i travetti strutturali del soffitto.

Si specifica che nell'appartamento sono visibili gli attacchi per il riscaldamento ma non sono presenti radiatori e tantomeno caldaia autonoma (il fabbricato a quanto riferito dall'Amministratore è privo di caldaia centralizzata). Non è dato sapere quindi se l'appartamento sia predisposto per l'installazione di impianto di riscaldamento.

Di fronte all'ingresso del bagno, nell'ambiente principale, è presente una porta finestra in alluminio anodizzato bianco vetrocamera a doppia anta, che immette sul terrazzo (c.a. mq 42,80 totali). La portafinestra è dotata di persiana in ferro in cattive condizioni. Il terrazzo circonda tutto l'immobile ed è composto da due zone più strette e da una più ampia. Usciti dall'appartamento si accede alla prima zona (sud-est) di larghezza più limitata che è coperta da tettoia in lastre prefabbricate coibentate e struttura in ferro con pilastri poggianti sulla copertina del parapetto in muratura che delimita tutto il terrazzo. La tettoia, dotata di propria canale di raccolta acque che defluiscono tramite discendente direttamente sulla pavimentazione del terrazzo (in gres rettangolare marrone chiaro in mediocri condizioni), è piuttosto vetusta e non rifinita nelle parti in vista verticali, lasciando vedere il materiale coibente. Anche il cornicione in cemento aggettante dalla copertura piana dell'appartamento, alla quale la struttura della tettoia è ancorata, appare con intonaco spicconato. Dalla zona coperta da tettoia si passa direttamente alla parte più ampia del terrazzo prospettante verso nord-est. La

pavimentazione di questa zona è solcata trasversalmente da un basso bauletto in muratura ricoperto da copertina in travertino che evidentemente contiene impianti condominiali. Si rammenta che sull'atto di compravendita del dante causa dell'attuale proprietaria, è scritto che l'appartamento ha una servitù di passaggio per possibilità di accesso al terrazzo per eventuali interventi di manutenzione dell'antenna centralizzata della TV. Al termine del bauletto sopra descritto, presso il parapetto, è presente una canna fumaria presumibilmente condominiale, che ha un'altezza di c.a. mt2,00. Presente uno schermo verticale in legno, non in buone condizioni, montato sul parapetto del lato sud est, evidentemente per limitare le introspezioni dall'esterno. Su questo lato del terrazzo le tinte esterne dell'appartamento sono in cattive condizioni e mostrano una zona, da pavimento sino a c.a. un metro di altezza, con segni di probabili manutenzioni, con tinteggiatura di colore differente. Sullo stesso lato sono inoltre presenti tracce scure di presumibile muffa. Si segnala infine la presenza di guaina impermeabile penzolante sulla pensilina di protezione della finestra del bagno, proveniente dalla copertura piana dell'appartamento. Quest'ultima, la copertura, da quanto risulta dalle fotografie scattate dal sottoscritto, come accennato, è costituita da una soletta piana protetta da guaina vetusta non in buone condizioni. Su di essa è anche presente un pannello solare per produzione di acqua calda, di proprietà non accertata.

L'ultima zona, di limitata larghezza, presente a nord ovest, è anch'essa coperta da tettoia simile alla precedente e nelle medesime mediocri condizioni, sorretta da pilastri in ferro poggianti su parapetto e con medesimo metodo di smaltimento acque meteoriche della precedente (ovvero direttamente in terra, su terrazzo). Al di sotto della tettoia oltre ad una finestra dell'appartamento, è installato, in un vano della tamponatura esterna, uno scaldabagno in pessime condizioni di manutenzione.

La vista che si gode dal terrazzo è panoramica sulle abitazioni e sulle aree agricole dell'intorno.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo, avvenuto con accesso forzato, l'appartamento era libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1992 al 27/02/2009	***** n. ***** ***** propr. per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Cordero di Montezemolo	14/09/1992	17281	3478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	05/10/1992	41041	71148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/02/2009 al 12/12/2024	***** n. ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Farinaro	27/02/2009	3483	1356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	05/03/2009	29124	16286
		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.

Nell'atto del 14/09/1992 è specificata la servitù dell'appartamento per passaggio interno, necessario in caso di manutenzione dell'impianto TV condominiale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 05/03/2009
Reg. gen. 29125 - Reg. part. 7556
Importo: € 238.500,00
A favore di Unicredit Consumer Financing Bank spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio PASquale Farinaro
Data: 27/02/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/10/2023

Reg. gen. 127759 - Reg. part. 93815

A favore di doValue S.P.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere importi che risultano essere pari a €300,00 per la trascrizione del pignoramento e €35,00 per iscrizione ipoteca volontaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n.18 del 12/02/2008, il fabbricato risulta nel Sistema Insediativo Città da Ristrutturare Tessuti nei Programmi Integrati prevalentemente residenziali artt. delle N.T.A. nn.51-52-53.

Strumento Programma Integrato PRINT Residenziale Mun.V° n.9 San Basilio Città da Ristrutturare Mun. IV.

Rete Ecologica: nulla.

Carta per la Qualità: nulla.

Secondo le tavole del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio rientra nelle seguenti previsioni:

Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav.B: Aree urbane del P.T.P.R.;

Tav.C: Tessuto urbano;

Tav.D: Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti: parere 058091_P371 (proposta accolta con prescrizioni).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato su area di cui al Piano Particolareggiato 16/F adottato con delibera del 18/06/1976 n.5686 del Comune di Roma, su Licenza Edilizia n.384 del 08/03/1976 emessa a nome delle Società: ***** srl (costruttrice edificio relativo alla scala C ove è sito l'immobile), ***** srl, ***** srl e ***** srl. Con la stessa intestazione viene rilasciato Certificato di Abitabilità n.210 del 30/06/1983.

Per il rilascio della Licenza viene emesso atto d'obbligo Notaio Francesco Fenolatea 291478 del 2/2/1976 e

successivamente a seguito della presentazione di nuovi tipi prot.17018/79 che ottengono parere favorevole nella seduta del 3/07/1979 viene nuovamente stipulato atto d'obbligo dal medesimo Notaio rep.3338 del 26/11/1979 al quale la Concessione edilizia è subordinata.

Con entrambi gli atti le società si obbligano tra le altre cose a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani servizi ed in particolare nell'atto del 1979 è specificato che la Soc. ***** srl manterrà le destinazioni del piano 3° e 6° (dove è situato l'appartamento ex cabina idrica).

Per quanto riguarda i progetti, nel fascicolo visurato dal sottoscritto presso il P.A.U. del Comune di Roma, risultava mancante l'elaborato grafico ultima variante dell'***** srl (del fabbricato in oggetto elaborato B) e quello dell'***** srl (elaborato A), mentre erano presenti quelli della ***** srl (elaborato C) e ***** srl (elaborato D). Non è stato quindi possibile confrontare la situazione attuale con quella di progetto. Nell'atto d'obbligo del 1979 sono peraltro riportate le planimetrie delle zone vincolate dei fabbricati. Tra le altre è presente il disegno della cabina idrica e del terrazzo condominiale. Esso dovrebbe rappresentare la conformazione dell'attuale appartamento nella situazione riportata nel progetto approvato: esso è costituito da una cabina idrica di forma rettangolare circondata dal terrazzo privo del bagno e di una parte del soggiorno costruiti abusivamente in epoca successiva.

Infatti, in data 27/03/1986 con prot.57444/01 viene presentata, presso l'U.C.E. del Comune di Roma, domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 per il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento dei locali ex cabina idrica della scala C, al fine di generare l'attuale unità immobiliare residenziale pignorata. L'istanza sarà istruita ed al termine dell'iter sarà emessa la Concessione Edilizia in sanatoria n.277246 dell'08/04/2002 per mq28,04 di superficie residenziale e 51,29 mq di superficie non residenziale (terrazzo).

Nelle more della definizione della domanda di cui sopra, un ampliamento in aderenza realizzato nel frattempo sull'immobile, in data 28/09/1992 viene sequestrato dalla Polizia Giudiziaria, che appone i sigilli all'opera. Si tratta dell'esecuzione di opere in muratura finalizzate alla costruzione dell'attuale bagno dell'immobile. Successivamente viene presentata, ai sensi della L.724/1994 e da parte del precedente proprietario, una ulteriore domanda di sanatoria protocollata dall'U.C.E. al n.314 del 30/10/1994. L'istanza è depositata al fine di condonare il suddetto ampliamento. Dalla documentazione pervenuta al sottoscritto dall'Ufficio del Condono Edilizio risultano presentate, oltre alla domanda di sanatoria per mq 3,30 di superficie residenziale: la planimetria catastale (quella attualmente in atti), la ricevuta di accatastamento, i versamenti dell'anticipo degli oneri concessori ed il 30% dell'oblazione, vari atti dell'U.C.E. (schede interne di istruttoria dell'ufficio, anche relative all'ingiunzione di demolizione ante domanda di sanatoria, nonché relative al sequestro dell'abuso), la risposta dell'ufficio alla richiesta di attestazione ex comma 19 art.39 L.724/1994 (che annulla le acquisizioni al Comune delle aree di sedime sequestrate nel caso di attestazione di presentazione di domande di sanatoria per gli abusi), le raccomandate relative all'invio della domanda di sanatoria del 1994 ed infine la scheda urbanistica dell'ufficio dalla quale si evince la individuazione del vincolo paesistico nel quale ricade il fabbricato. Da quanto sopra, emerge l'attuale stallo della pratica presso l'Ufficio del Condono Edilizio. Dall'esame della documentazione pervenuta appare mancante, per la sua definizione, il certificato di idoneità statica, il completamento dei pagamenti degli oneri concessori, delle spese di istruttoria e della sanzione per il danno ambientale. A tale proposito, considerando che il fabbricato al momento dell'istruttoria era sottoposto a vincolo paesaggistico per la presenza del P.T.P. n.15/9 DGR 9250/1995 "Valle dell'Aniene", come anche confermato dalla scheda urbanistica fornita dall'U.C.E., che riporta quale tipo di vincolo quello di parziale inedificabilità, la domanda dovrà anche ottenere il parere positivo da parte della Regione Lazio, che a tutt'oggi, da quanto ricevuto dall'U.C.E., non parrebbe pervenuto. In tale situazione permane un'alea di incertezza per il rilascio del titolo in sanatoria: molto dipenderà ovviamente dall'orientamento della Regione. Nel peggiore dei casi l'ampliamento dovrà essere demolito e la situazione ripristinata come da Concessione in sanatoria del 2002.

1) Riguardo alla regolarità dell'immobile, preliminarmente è necessario evidenziare la violazione degli atti d'obbligo con i quali i costruttori avevano vincolato l'attuale appartamento alla destinazione d'uso riportata nel progetto, ovvero a servizi e nello specifico a "cabina idrica". L'atto, in particolare, era necessario per il rilascio della Licenza edilizia che legittimava la costruzione. Alla luce di quanto emerso quindi, il cambio di destinazione d'uso a residenza, eseguito in difformità dall'atto, potrebbe essere impugnato dal Comune che potrà rivalersi delle spese incontrate contro le Società ed i suoi aventi causa.

In secondo luogo è necessario tener conto del rischio di rigetto della seconda domanda di sanatoria che, come visto, deve, per la sua definizione: completare fasi importanti del suo iter anche con parere sul vincolo, recepire il certificato di idoneità statica ancora non redatto dalla proprietà e, non in ultimo, ultimare i restanti versamenti di oneri. Il sottoscritto al momento della stima dell'immobile, dovrà tener conto di questi rischi con opportuna detrazione del 15% dal valore commerciale determinato.

2) Per quanto riguarda l'attuale situazione, nell'appartamento sono state realizzate opere in difformità dalla planimetria catastale ultima, allegata alla seconda domanda di sanatoria (ed anche attuale planimetria catastale). Nella fattispecie risultano demolite alcune pareti per effettuare una non ben chiara ristrutturazione, al momento ferma da tempo. Tali opere interne di manutenzione straordinaria, avrebbero dovuto essere accompagnate da Comunicazione di Inizio di Lavori Asseverata (C.I.L.A.) redatta da tecnico abilitato, non presentata.

3) Con riferimento alle tettoie esterne, costituite da pilastri in ferro e lastre coibentate di copertura, esse non sono contemplate in nessuna delle due domande di sanatoria ed inoltre, per esse, non è stata richiesta alcuna autorizzazione. Costituendo peraltro un'opera strutturale, non contemplata tra quelle di cui all'art.8 del Regolamento Regionale del Lazio del 26/10/2020 n.26 ("Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità"), per quanto modesta, avrebbe necessitato di deposito presso il Genio Civile che, come noto non opera sanatorie. Pertanto i manufatti dovranno essere demoliti ed i luoghi ripristinati. Le opere di demolizione e trasporto a discarica possono essere stimate a corpo in €.1.000,00.

In conclusione le irregolarità di cui al punto 2 e le opere di ripristino di cui al punto 3 possono essere legittimate con la presentazione di una C.I.L.A. presso il Municipio VII: in ritardo (ovvero in sanatoria, per il punto 2) e per risanamento conservativo (ovvero a regime, per il punto 3). I costi di tale pratica sono stimabili in c.a. €.1.500,00 quali onorari del Tecnico incaricato per la pratica e per la Direzione dei Lavori, €.1.000,00 quale sanzione, €.251,24 per le spese di istruttoria ed €.50,00 per tributi relativi all'aggiornamento catastale, per un totale di €.2.801,24.

Gli oneri generali di regolarizzazione saranno pertanto pari a $€.2.801,24 + €.1.000,00 = €.3.801,24$.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione pervenuta dall'Amministrazione, per l'esercizio 2024 gli oneri generali risulterebbero pari a 4 rate per un totale di €.367,44 mentre, per l'ascensore, altrettante 4 rate per un totale di €.93,22, come da allegati documenti.

L'interno 9 risulta debitore per €.1.683,92.

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 Marchesa di Barolo n.90, scala C, interno 9, piano 6

L'appartamento è situato in Comune di Roma, Municipio VII°, Via Marchesa di Barolo n.90, Scala A, piano 6° int.9. Il fabbricato è nella zona Nord-Est, all'interno ed a c.a. 1,5km in linea d'aria dal G.R.A. Esso, sito all'interno del quartiere di San Basilio, è raggiungibile tramite la Via Tiburtina e poi la Via Casale di San Basilio. La zona in generale si presenta con una commistione di edilizia popolare intensiva, fabbricati condominiali, edifici singoli (in parte anche abusivi) e meno numerose attività artigianali, intervallati da residue porzioni di aree libere, in parte anche agricole. Limitrofa all'ambito del fabbricato (c.a. 150mt) ed incombente nel quartiere, è la presenza del complesso del Penitenziario di Rebibbia che, con gli annessi, occupa c.a. 5 ettari di superficie di territorio. Nell'immediato intorno del fabbricato sono presenti infrastrutture piuttosto limitate (presente un ufficio postale, campi sportivi e qualche esercizio commerciale) per il resto si fa riferimento al quartiere Tiburtino non molto vicino. La rete dei trasporti presenta la metro C (fermata di Rebibbia) molto distante dall'edificio (c.a. 2,5 km) e per il resto mezzi di superficie sulla Via Casale di San Basilio verso la Tiburtina. Nello specifico, la Via Marchesa di Barolo è raggiungibile con un breve tratto della traversa di Via Casale di San Basilio, Via Antonio Provolo. L'ambiente appare piuttosto modesto dal punto di vista della sistemazione urbanistica ma, seppur l'offerta urbana appaia non completata, esso è dotato del minimo di illuminazione, marciapiedi e strade asfaltate (non in buone condizioni). Il fabbricato in oggetto, in pianta conformato a "C", si sviluppa su 7 piani fuori terra e varie scale i cui ingressi sono raggiungibili dalla Via Marchesa di Barolo attraverso un passaggio pedonale al di sotto del corpo di fabbrica, partente da una porzione della via (parallela all'edificio e privata, con posti auto) che conduce all'interno del "cortile" costituito dai fronti interni della palazzina. Allo stesso cortile si accede, ma con i veicoli, sempre attraverso passaggio con cancelli al di sotto dell'edificio, dalla Via Antonio Provolo. Sulle strade le facciate sono caratterizzate dai balconi presenti su tutti i piani, con parapetti in muratura intonacati e di colore bianco, mentre le tamponature sono anch'esse intonacate ma di colore marrone con marcapiani tingeggiati di colore bianco. All'interno del cortile la presenza dei balconi è meno numerosa e le facciate libere sono di maggior superficie. Esternamente (su strada) i prospetti non sono in buone condizioni: negli intonaci visibili problematiche sui frontalini e sui parapetti che necessiteranno opere di manutenzione. Queste ultime, al momento sono state anche eseguite, ma limitatamente a quelle di messa in sicurezza dei rivestimenti. All'interno le facciate appaiono forse in migliori condizioni negli intonaci, ma non buone nelle tinte, specie quelle dei parapetti che mostrano numerose scoloriture di acqua meteorica. Nel cortile sono presenti fioriere in muratura, rialzate, con piantumati arbusti. Esso appare utilizzato per il parcheggio di autovetture. L'entrata della scala C, dove è situato l'immobile in oggetto, è nei pressi dell'entrata veicolare ed è costituita da un semplice portone in alluminio vetrato di colore marrone, con citofoni, coperto dall'aggetto di un balcone del piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 650, Sub. 31, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 30.537,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

Si riassumono preliminarmente quelle che sono le caratteristiche dell'immobile:

Peculiarità positive: apprezzabile e panoramica pertinenza (terrazza), superficie con potenzialità reddituali discrete.

Peculiarità negative: zona periferica priva di infrastrutture, fabbricato con stato di manutenzione non buono, immobile costituito da ex lavatoio (ultimo piano con problemi di coibentazione, altezza interna limitata e una rampa di scale senza ascensore), stato di manutenzione pessimo e da ristrutturare completamente, rilevanti problematiche di legittimità urbanistica da regolarizzare, dotazioni impiantistiche pessime.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale

metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine e quindi, ragguagliate, mq47,40.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Nel caso in esame è rilevante ed oggettiva la difficoltà di messa a reddito dell'appartamento nelle condizioni in qui versa. Pertanto il fitto ricavabile è decisamente molto basso anche per le spese necessarie all'approntamento dell'immobile ad un minimo di vivibilità.

Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 5,05% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, precario stato di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali statiche e strutturali non sicure 0,10 - alee di inesigibilità 0,10 - esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 - notevole età dell'edificio 0,10 - difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfitto 0,10 - ubicazione periferica 0,40 - particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 pari a +1,10) e discendenti (tendenza al ribasso del saggio di profitto del settore produttivo dell'industria edilizia 0,05 pari a - 0,05) operanti sul saggio medio pari al 4,00%: pertanto $(1,10+4,00\%-0,05) = 5,05\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate e quindi, ragguagliate, pari a mq37,20.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene in oggetto, ha fornito il valore di €/mq 1.000,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 47,40 = \text{€}47.400,00.$$

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €6,72 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

$$\text{€/mq/mese } 6,72 \times \text{mq } 37,20 \times (12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 5,05\% = \text{€}44.735,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale arrotondato dell'immobile:

$$(\text{€}47.400,00 + \text{€}44.735,00) / 2 = \text{€}46.067,00$$

Dal valore di cui sopra andranno detratti gli oneri relativi alle regolarizzazioni urbanistiche (€3.801,24) e quelli relativi all'incerta definizione della sanatoria del 1994 (15%):

$$(\text{€}46.067,00 - 3.801,24) \times 0,85 = \text{€}35.926,00$$

In ultimo, il valore arrotondato finale dell'immobile, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%), sarà:

$$\text{€}35.926,00 \times 0,85 = \text{€}30.537,00.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Marchesa di Barolo n.90, scala C, interno 9, piano 6	47,40 mq	644,24 €/mq	€ 30.537,00	100,00%	€ 30.537,00
				Valore di stima:	€ 30.537,00



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 27/12/2024



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

