
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2012 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Roma

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
Roma



SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza .....	.....
Cronistoria dati catastali .....	.....
Dati catastali.....	.....
Stato conservativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti comuni .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze ventennali .....	.....
Formalita pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarita edilizia .....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Schema riassuntivo.....	.....
Formalità da cancellare .....	.....



ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" - Verbale di sopralluogo

APP. "B" - Rilievo fotografico

APP. "C" - Rilievo dell'immobile stato attuale e delle difformità urbanistiche

APP. "D" - Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa catastale - visura catastale - planimetrie catastali

ALL. "B" - Certificato Notarile

ALL. "C" - Domande di Condoni Edilizi;

ALL. "D" - Domande di Accesso agli Atti al Municipio

ALL. "E" - Documenti consegnati dalla Sig.ra Di Censo

ALL. "F" - Atto di acquisto dell'immobile;

ALL. "G" - Certificato di residenza, matrimonio, stato civile, estratto atto di matrimonio;

ALL. "H" - Quotazioni Immobiliari



INCARICO

All'udienza del 25/03/2015, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via di Baccanello, 348 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@awn.it, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 06 90120188, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data **18/03/2016**, lo scrivente ha depositato un Istanza all' Ill.mo Giudice, affinché lo scrivente fosse autorizzato alla presentazione di tutta la documentazione necessaria e al successivo ritiro della Concessione in Sanatoria, e l'Ufficio Condono Edilizio, tramite istruttoria, potesse in tal modo emettere il suo assenso o diniego al rilascio della Concessione a Sanatoria.

In udienza del **20/04/2016**, veniva determinato quanto segue: *“rilevato che non appariva necessario riattivare la procedura di condono, dispone che l'esperto nella propria relazione, dia conto delle ragioni per le quali a suo avviso la domanda di condono, verosimilmente non potrebbe essere accolta, stimando l'immobile di conseguenza”*.

Con riferimento a quanto richiesto dall' Ill.mo Giudice, lo scrivente rimette quanto segue, a seguito delle ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici e della documentazione estratta dallo scrivente dall'Ufficio Condono.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Roma (RM) - Via del Colle della Lite n. 31

Per i motivi di seguito riportati, l'immobile non potrà essere valutato come locale commerciale bensì come locale rustico.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, in località Pantano, Via Colle della Lite n. 31.

Via Colle della Lite si trova nella zona Est della capitale, a circa km. 8 dal grande raccordo anulare, collegata con il centro dalla Via Casilina, distante circa 500 metri. Via Colle della Lite è asfaltata ma priva dell'illuminazione pubblica.

La zona è rurale e periferica, con pochi servizi e negozi.

L'immobile oggetto di stima è un locale per attività commerciale posto al piano interrato di un villa per civile abitazione con corte circostante (vedi foto da n. 2 a 4). La villa è composta da un piano terra con copertura a tetto (vedi foto n. 4 e 5) e dal piano interrato nel quale è posto il locale oggetto di pignoramento e da un altro locale non oggetto di pignoramento ma della medesima proprietà.

Si accede alla corte esterna della proprietà mediante due cancelli carrabili. La corte esterna è rifinita con ghiaia e costituisce un bene comune a tutti gli immobili.

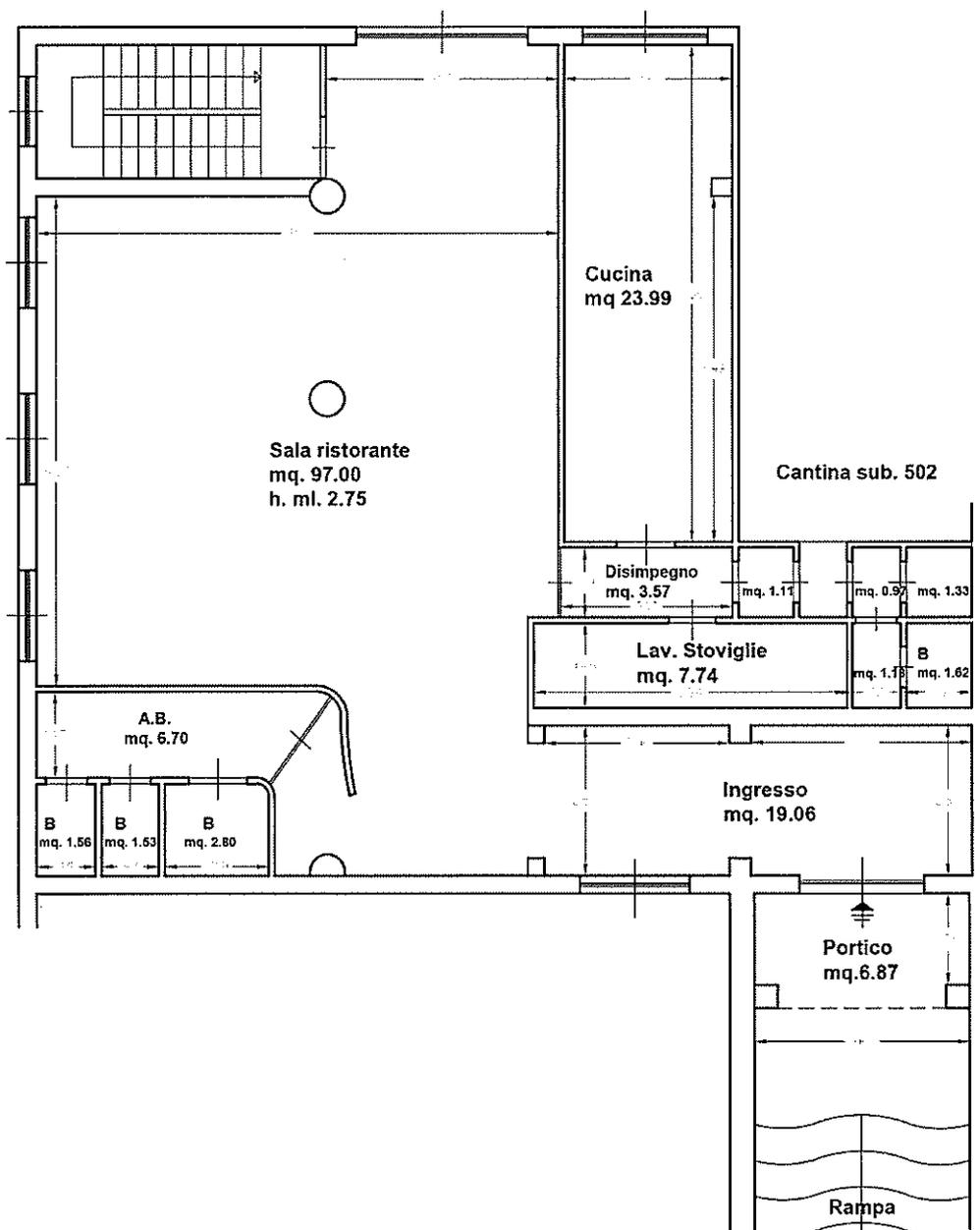
Si accede al locale mediante una rampa esterna sulla quale sono stati realizzati dei gradini in mattoncini e scaglie di pietra. Anche le pareti della rampa sono rifinite con pietra e mattoncini sulla parte superiore.



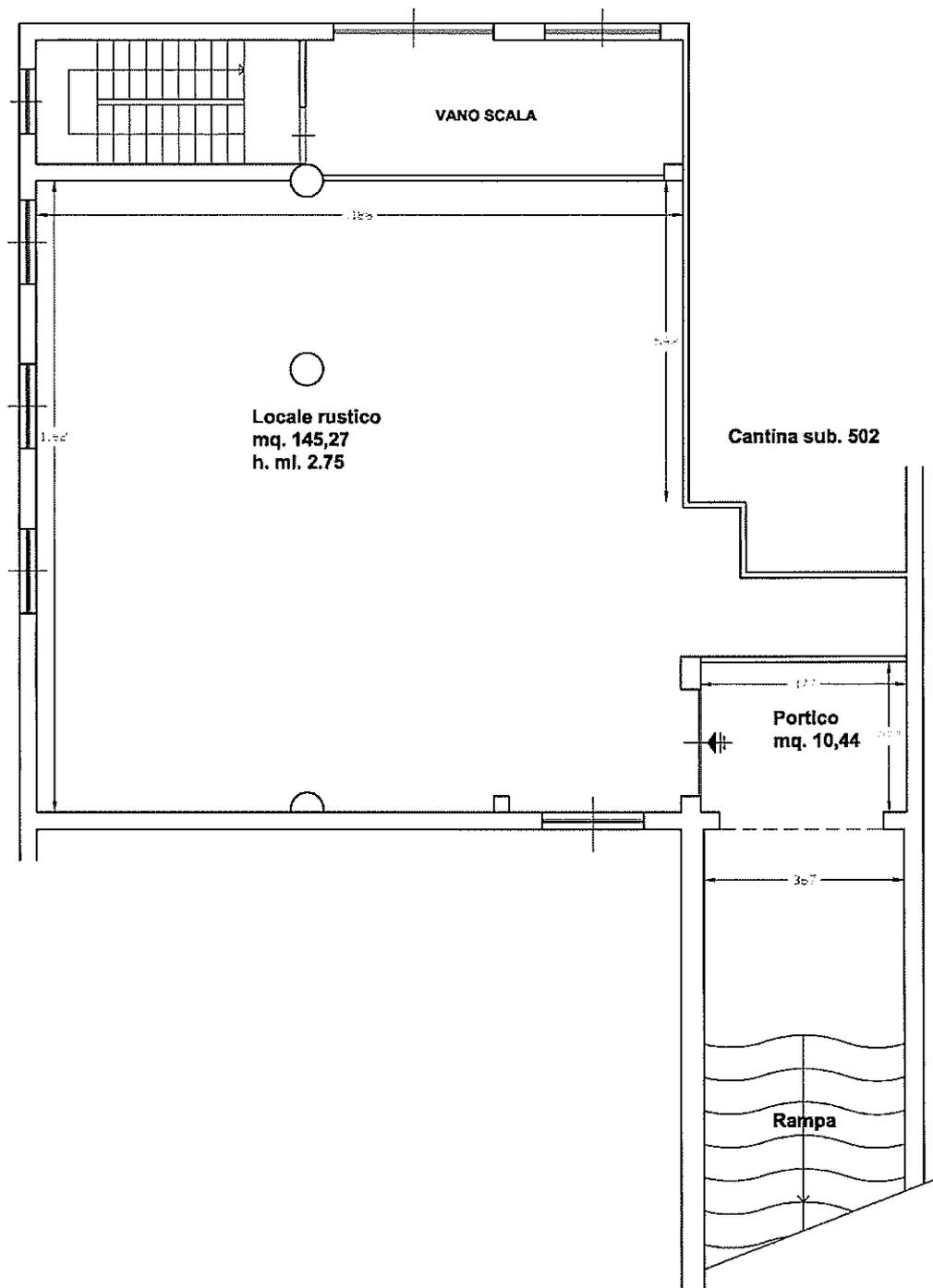
Il locale è composto da un sala ristorante, una zona servizi con cucina, zona lavaggio stoviglie e servizi vari e una zona destinata ai servizi igienici per i clienti (vedi foto da n. 7 a n. 13). L'altezza utile interna è di ml. 2.75.

L'immobile presenta all'interno delle buone rifiniture, pavimento con ceramica monocottura, tinteggiatura con "velatura" alle pareti.

La consistenza dell' immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato di seguito, allegato per intero in All. "C" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 7,



L'immobile, per le ragioni urbanistico edilizie che verranno ampiamente descritte nei prossimi paragrafi, dovrà essere invece venduto con la seguente consistenza:



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile al piano seminterrato è confinante con vano scala, immobile di cui al sub. 502, rampa di accesso, locale in corso di costruzione, terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale rustico	145,27 mq	156,33 mq	1,00	156,33 mq	2,75 m	seminterrato
Portico	10,44 mq	12,08 mq	0,30	3,62 mq	2,75 m	seminterrato
(*) Corte comune	66,43 mq	66,43 mq	1	66,33		terra
Superficie convenzionale complessiva:				226,28 mq		

(*) La superficie della corte comune, conformemente a quanto indicato dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio, viene computata nel seguente modo:

fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti compreso i muri interni e perimetrali computata al 10% della superficie, al 2 % la superficie eccedente tale limite.

Pertanto:

Superficie corte 1.950,00 - mq. 247,00 (superficie immobili compresi nel lotto)= Mq. 1.703,00

Mq 247,00 x 5 = Mq. 1.235,00 x 10 % = Mq. 123,50

Mq. 1.703,00 - Mq. 1.235,00 = Mq. 468,00 x 2% = Mq. 9,36

Totale superficie ragguagliata corte Mq. 132,86



Considerato però che tale superficie è in comproprietà con l'appartamento sovrastante si considera il 50% della superficie e pertanto Mq. 66,43.

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2006 al 05/10/2015	[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1050, Part. 1261, Sub. 501 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 150 Rendita € 3.625,53 Piano S1

La planimetria catastale del locale presenta delle difformità rispetto la situazione reale dello stato dei luoghi, così come meglio evidenziato nella tavola grafica n. 2 (vedi legenda).

Le modifiche effettuate sono:

- ampliamento della superficie utile verso il confinante vano scala;
- ampliamento della superficie utile verso la confinante cantina di cui al sub. 502;
- ampliamento della superficie utile nell'ex portico d'ingresso;
- realizzazione di un nuovo portico;
- modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1050	1261	501	6	C1	8		150	3625,53	S1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, sia internamente che esternamente si presenta in buone condizioni di conservazioni e manutenzione.



PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'immobile l'intera corte esterna dell'immobile al piano terra. Anche la rampa di accesso al locale è stata realizzata sulla corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato al quale appartiene l'appartamento oggetto di pignoramento è stato costruito con struttura portante a telaio in conglomerato cementizio armato e solai in latero-cemento.

L'immobile internamente è ultimato con rifiniture idonee all'attività commerciale, con gres porcellanato in tutti gli ambienti, pareti rivestite in pietra ed in parte rifinite con intonaco e tinteggiatura, bagni rifiniti con sanitari, pietra e marmo. Le porte interne sono in legno tamburato di noce tanganica e gli infissi esterni sono in legno tinto noce. Gli impianti presenti sono: telefonico, televisivo, riscaldamento centralizzato, aria condizionata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice Sig.ra [REDACTED] la quale utilizza l'immobile come locale ristorante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1976 al 15/01/1997	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				3746	2703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Successioni di Roma	26/01/1976	42	7060		
Dal 15/01/1997 al 05/10/2015	[REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Alessandra Sbardella	15/01/1997	14384	4316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma	30/01/1997	6376	4186		



A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro [REDACTED] e l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/03/2016

Reg. gen. 32567 - Reg. part. 22009

Quota: 1/1

A favore di Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A.

Contro [REDACTED] per l'unità negoziale sita in Roma, censita al Foglio 1036, particella 1022, sub. 2 cat. A/7, sub. 3 Cat. C/6.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008

(Tavola 20-III)

Sistemi e Regole: Sistema insediativo – **Città da Ristrutturare, Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.**

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007

(Tavola 20)

Tavola A Paesaggio agrario di valore, Proposte comunali di modifica dei PTP esistenti

Tavola C Sistema agrario a carattere permanente

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, in relazione alla mancata definizione della domanda di condono edilizio da parte dell'Ufficio Condono, lo scrivente rimette quanto segue, con riferimento alla documentazione estratta dallo stesso Ufficio Condono (vedi All. "C"):

- in data 07/07/2004 è stata richiesta domanda di Concessione in Sanatoria **prot. n. 527131** per abuso tipologia n. 1, per una **volumetria di mc. 300** (vedi All. "C"). Nella descrizione dell'illecito, pur classificando l'abuso come **Tipologia 1**, viene indicato "*Trattasi di cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad attività commerciale del piano seminterrato*". Stessa dicitura viene riportata nella Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione della Sig.ra Di Censo.

Nel calcolo dell'oblazione e oneri concessori viene riportato quanto segue:



- Oblazione da versare €. 10.500,00 (da pagarsi in tre rate da €. 3.500,00)
- Oneri Concessori da versare €. 6.230,00 (da pagarsi in tre rate da €. 2.076,67)

Risultano allegati alla pratica, bollettini relativi solo alla prima rata, pertanto:

€. 3.500,00 + €. 2.076,67 = €. 5.576,67;

- in data 17/12/2004 con **prot. n. 558943**, è stato richiesto l'annullamento e rettifica della domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 527131 del 2004, variando la tipologia dalla n. 1 alla tipologia n. 3, per cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locale commerciale per una **superficie di mq. 70,00**. Il cambio di destinazione d'uso, prevede pertanto la legittimità urbanistica della preesistenza.

Nel calcolo dell'oblazione e oneri concessori viene riportato quanto segue:

- Oblazione da versare €. 5.600,00 + €. 560,00 (contr. Regione Lazio 10%) (da pagarsi in tre rate)
- Oneri Concessori da versare €. 4.725,00 (da pagarsi in tre rate)

Risultano allegati alla pratica, il bollettino relativo al contributo del 10% alla Regione Lazio e pertanto €. 560,00;

- in data 24/03/2005 ai sensi dell'articolo 35 per i condoni di cui ai protocolli 527134-527132-527131, è stato richiesto il completamento dei lavori;
- in data 31/07/2006, viene effettuata una ulteriore variazione ad integrazione e sostituzione prot. n. 527131 del 7/7/2004, con adeguamento dei metri quadri e ripristino dello stato di fatto iniziale come **Tipologia 1 e Locale Commerciale**.

Viene indicata una superficie di **Mq. 120,00**.

Nel calcolo dell'oblazione e oneri concessori viene riportato quanto segue:

- Oblazione da versare €. 18.000,00 + €. 1.800,00 (contr. Regione Lazio 10%) (da pagarsi in tre rate)
- Oneri Concessori da versare €. 21.360,00 (da pagarsi in tre rate)

Non risulta allegato alla pratica, nessun bollettino di pagamento;

- in data 17/12/2007 viene richiesta unificazione delle domande di condono edilizio tra i protocolli 527131 del 07/07/2004 ed il prot. n. 558943 del 10/12/2004, conservando in essere il protocollo iniziale;
- in data 18/04/2009 con prot. n. 61873 l'Ufficio Condono richiedeva alla Sig.ra Di Censo Maria Donata documentazione integrativa;



- in data 10/08/2009 la Sig.ra [REDACTED] richiede all'Ufficio Condonò una proroga per la presentazione della documentazione richiesta.

Pertanto, si deduce che dall'ultima variazione presentata in data 31/07/2006, quanto oggetto di sanatoria, si riferisce ad un immobile commerciale in Tipologia 1, per una superficie di mq. 120,00.

Gli importi da versare sono i seguenti:

- Oblazione €. 18.000,00 + €. 1.800,00 (contr. Regione Lazio 10%)

- Oneri Concessori €. 21.360,00 (da pagarsi in tre rate)

Concludendo, gli importi che risultano versati dalla Sig.ra [REDACTED] per averne estratto lo scrivente copia dall'Ufficio Condonò e allegati alla presente sono:

- Oblazione €. 3.500,00
- Oneri Concessori €. 2.076,67
- Contributo Regione Lazio €. 560,00

Pertanto detti importi risultano nettamente inferiori a quelli effettivamente da versare.

La Sig.ra [REDACTED] ha consegnato allo scrivente una Relazione Asseverata del Geom. Giorgio De Lorentis, il quale dichiara che, la Sig. [REDACTED] ha effettuato versamenti per un totale di €. 18.200,00 a titolo di Oblazione e €. 21.889,66 e €. 1.610,00 a titolo di contributo del 10% della Regione Lazio, versando pertanto in totale €. 41.699,66 anziché €. 41.160,00, quindi appare che le somme versate siano addirittura di più del dovuto.

Di questi versamenti lo scrivente non ha trovato alcuna copia agli atti dell'Ufficio Condonò e gli stessi non sono stati forniti dalla Sig.ra [REDACTED]. Lo scrivente pertanto, non può tenere conto di quanto dichiarato dal Geom. De Lorentis.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio, e per quanto già sopra indicato, la Sig.ra [REDACTED] non ha mai dato seguito alle richieste dell'Ufficio di integrazione della documentazione da presentarsi per la definizione delle domande di concessione a sanatoria e di conseguenza non è stata rilasciata alcuna Concessione a Sanatoria dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Pertanto, lo scrivente, in risposta a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, indica le ragioni per le quali la domanda di condono verosimilmente potrebbe non essere accolta:

- la documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Condonò alla Sig.ra [REDACTED] non è stata presentata nei termini richiesti dalla legge e dall'Ufficio Condonò;



- allo scrivente al momento e dalle ricerche effettuate, non risultano i pagamenti necessari per dare corso alla istruttoria della pratica;
- la superficie richiesta quale cambio di destinazione d'uso è di mq. 120,00 mentre il locale ha al momento del sopralluogo una superficie utile di mq. 145,27 oltre il portico di mq. 10,44;
- l'abuso edilizio per il quale è richiesta la domanda di sanatoria trattasi di locale commerciale utilizzato attualmente ad attività di ristorazione. Per il rilascio della Concessione in Sanatoria, per gli immobili con destinazione diversa da quella abitativa, deve essere dimostrato che alla data della domanda di condono edilizio l'attività era già operante, ovvero tale da permettere l'uso in relazione alla funzione a cui sono destinate (art. 31 delle Legge 47/85). Così come si evince dai seguenti documenti, l'immobile alla data della domanda di condono, non era ancora ultimato, quindi l'attività commerciale non era operante:
 - Verbale di Dissequestro del 30/03/2004 (vedi All. "E") della Polizia Municipale, VIII Gruppo l'immobile sito in Roma, Via della Colle della Lite 31, piano interrato era un manufatto al rustico e precisamente... *"Manufatto, posto al piano seminterrato in c.a. di mt 16x17x2,70, piano terra di mt. 16 x 13 x 3 di H tamponato a forati"*;
 - domanda di completamento dei lavori del 24/03/2005 ai sensi dell'articolo 35 per i condoni di cui ai protocolli 527134-527132-527131.

VALUTAZIONE DELLA LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA DELL'IMMOBILE, RISPETTO LA DOMANDA DI CONDONO.

Non tenendo in considerazione la domanda di condono, ritenuta verosimilmente incerta nel suo iter cronologico, tra la nuova edificazione e il cambio di destinazione d'uso, nonché nella indicazione della superficie oggetto di condono, ai fini della legittimazione urbanistica-edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è necessario verificare altresì la legittimità dell'immobile preesistente alle domande di condono edilizio.



La Sig.ra [REDACTED] aveva consegnato allo scrivente alcuni documenti riguardanti la richiesta di autorizzazioni edilizie precedenti la domanda di condono (vedi All. "E"). A seguito dell'esame di tale documentazione, talvolta parziale e in fotocopia e, priva, in molti di questi documenti, dei timbri del Comune, lo scrivente ha richiesto al Municipio VI, oggi competente, la documentazione ritenuta necessaria al fine di verificare la predetta legittimità della preesistenza.

In data 29/07/2016 lo scrivente ha inviato via pec al Municipio VI (con indirizzo pec del Municipio VIII, così come indicato dall'URP) due domande di accesso agli atti amministrativi per i seguenti documenti (vedi All. "D"):

- D.I.A. prot. n. 48819 del 12/10/1999 intestata alla Sig.ra [REDACTED],
- D.I.A. prot. n. 45979 del 25/07/2002 e integrazione di cui al prot. n. 47119 del 1/8/2002 intestata alla Sig.ra [REDACTED]

In data 1/8/2016, il Municipio VI ha inviato il protocollo e la ricevuta della Domanda di Accesso agli atti di una delle D.I.A. richieste. Dopo vari contatti telefonici con l'U.R.P., riferiscono allo scrivente di rinviare la seconda Domanda di Accesso agli Atti, in quanto non era stata presa in considerazione dall'ufficio.

In data 19 settembre 2016 lo scrivente rinvia al Municipio VI la seconda Domanda di accesso agli atti e, il 21 settembre il Municipio invia allo scrivente la ricevuta di ricezione.

In data 27 settembre il Municipio VI comunica allo scrivente che le richieste sono state elaborate.

Successivamente, lo scrivente si è recato pertanto presso il Municipio VI dove ha ritirato le due risposte alle richieste di Accesso agli atti: la prima con prot. n. 106166 del 31/08/2016 e la seconda con prot. n. 133533 del 18/10/2016, le quali indicano entrambe: ***"In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che da una ricerca effettuata nei nostri archivi, non è stato possibile reperire momentaneamente copia di quanto richiesto"***.

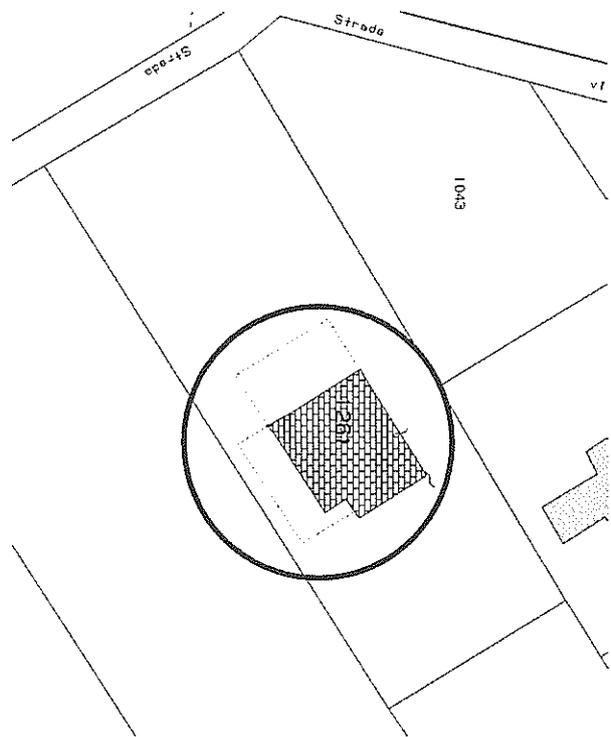
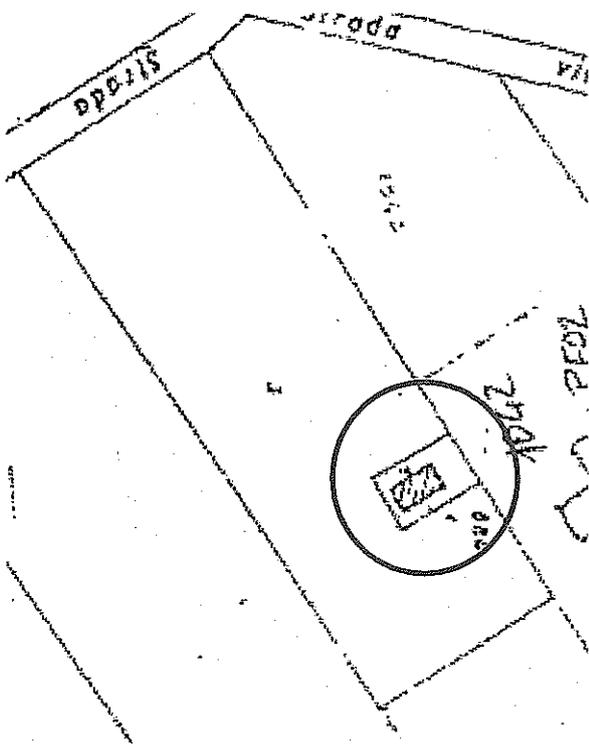
Tali documenti, sono per lo scrivente, fondamentali al fine di verificare la legittimità urbanistica della preesistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

A seguito delle ricerche effettuate, per quanto indicato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla ulteriore documentazione consegnata dalla stessa, è risultato che l'attuale costruzione, dove al piano interrato è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, e al piano terra l'abitazione della Sig. ra [REDACTED], è



stata edificata per avvenuta demolizione di un fabbricato rurale edificato prima del 1930 e successiva ricostruzione con D.I.A..

Dall'esame dell'estratto di mappa prima della demolizione e ricostruzione effettuata, ovvero della particella 684 di cui al foglio 1050, si evince chiaramente che la ricostruzione effettuata è di superficie notevolmente superiore a quella ante operam. Si riportano di seguito a tal proposito, i relativi estratti di mappa. Il fabbricato di cui alla particella 1261 ha una superficie superiore più del doppio di quello ante operam di cui alla particella 684.



Estratto di Mappa foglio 1050 Part. 684 Ante Operam

Estratto di Mappa foglio 1050 Part. 1261 Post Operam

Tale intervento non poteva pertanto essere realizzato con una D.I.A. per demolizione e ricostruzione, ma con un Permesso a Costruire, a condizione che per quella zona di PRG, fosse stato possibile realizzare ulteriore cubatura edificatoria.

Al momento della presentazione della D.I.A. era vigente il Piano Regolatore precedente a quello attualmente in vigore, e la destinazione d'uso del terreno sui sorgeva il fabbricato era Zona H, Agro Romano Vincolato, sottozona H2. In tale sottozona erano consentite solo le costruzioni necessarie per la conduzione agricola del fondo. Tale costruzioni non possono sorgere su lotti inferiori a mq. 20.000 e possono avere una cubatura massima di 0,05 mc/mq ed un'altezza non superiore ai due



piani. In particolare, nelle sottozone H1 e H2, sono consentiti interventi di manutenzione, di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati preesistenti all'adozione delle presenti norme, anche se non ne rispettino gli indici di fabbricabilità ed i lotti minimi, purché, in questo ultimo caso, la insufficiente dimensione del terreno appartenente allo stesso proprietario in data anteriore al 3 agosto 1973, risulti da estratto storico catastale. In tali casi, non è consentito, però, di aumentare le cubature e le superfici lorde degli edifici esistenti, né di modificarne la destinazione d'uso.

Considerato che la Sig. ██████████ è proprietaria dal 1997, così come risulta dal certificato storico catastale, non aveva titolo per poter richiedere la demolizione e ricostruzione né tantomeno realizzare un ampliamento rispetto al fabbricato esistente, si aggiunge pertanto, un'ulteriore limitazione dettata dalla norma in quel momento vigente, per il quale la sig.ra ██████████, non aveva né il titolo né le condizioni per poter presentare la D.I.A. per le opere edilizie realizzate.

Le D.I.A. presentate dalla Sig.ra ██████████ utili a stabilire la legittimità edilizia dell'immobile, sono quelle richieste al Municipio VI e per quanto già indicato, non reperibili.

La Sig.ra ██████████ ha consegnato allo scrivente i seguenti documenti (vedi All. "E"):

- Comunicazione della Circostrizione VIII di cui al prot. 11719 del 15/03/1999, nella quale si richiedeva a seguito della Dia presentata, documentazione relativa alla Regolarità delle Preesistenza, Elaborato grafico completo;
- Comunicazione del Geom. Ugo Tonio Santucci del 28/03/2000, il quale in qualità di Direttore dei lavori, e alla D.I.A prot. n. 11222/98 e prot. n. 12143/99, dichiarava di aver accertato delle difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati alle D.I.A. stesse;
- Comunicazione del 25/07/2002 prot. n. 45979 nella quale la Sig.ra Di Censo, comunicava che intendeva *"regolarizzare le opere di demolizione e ricostruzione del manufatto ivi esistente già eseguita senza titolo"*;
- Verbale di Dissequestro del 30/03/2004 della Polizia Municipale, VIII Gruppo (prevede un precedente sequestro, documentazione non in possesso dal C.T.U.), nel quale si ordinava il dissequestro dell'immobile sito in Roma, Via della Colle della Lite 31... *"Manufatto, posto al piano seminterrato in c.a. di mt 16x17x2,70, piano terra di mt. 16 x 13 x 3 di H tamponato a forati"*;



- D.I.A. del 18/07/2006 prot. n. 46765 per *“opere di manutenzione straordinaria, interne ed esterne per la realizzazione di un autorimessa interrata e opere di recinzione, muri di cinta e cancellate, modifiche alle tramezzature interne e no portico”*, completo di Domanda, Relazione Tecnica e Elaborato grafico;
- Documentazione integrativa prot. n. 10345 del 4/02/2010 alla D.I.A. del 18/07/2006 prot. n. 46765 (già scaduta perché trascorsi i tre anni previsti per la validità della D.I.A.), consistente in: Elaborato grafico Nuovi Tipi, Relazione tecnica, Atto d’Obbligo, Accatastamento. Nell’**Atto d’Obbligo del 27/01/2010** (dichiarato *“in corso di registrazione”*) redatto dal Notaio Raffaella Mandato, si indicava quanto segue: *“che in data 7 luglio 2004, con protocolli n. 527131-527132-527134, ha presentato al Comune di Roma, regolare domanda di condono edilizio per cambio di destinazione d’uso ed ampliamento; che in data 18 luglio 2006, ha presentato presso il Comune di Roma, Municipio delle Torri...con prot. n. 46765, ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di un garage a servizio della predetta costruzione... che il progetto di che trattasi è in fase di istruttoria presso il Comune di Roma, Circoscrizione VIII e che la stessa subordina la validità della Dia alla presentazione da parte della comparente, di un atto mediante il quale la signora ██████████ si obbliga: a destinare e mantenere permanentemente a servizio dell’edificio sito in Comune di Roma, Via Colle della Lite n. 31 ...garage da realizzare nel predetto immobile, con riserva di produrre, in sede di trasferimento della proprietà del garage stesso, gli atti formali di costituzione del vincolo di pertinenzialità”*;
- Comunicazione di Fine Lavori di cui alla D.I.A. del 18/07/2006 prot. n. 46765 del Geom. Ugo Tonio Santucci. Il Geom. Santucci dichiara che i lavori realizzati sono stati *“ultimati in data 05/06/2009, cioè prima del termine di scadenza della D.I.A., ma non comunicata per mera dimenticanza”* e che i lavori sono stati realizzati in conformità al progetto presentato in data 4/2/2010 prot. n. 10335.

Lo scrivente rileva in conclusione che, le prime D.I.A., ovvero presentate prima della Domanda di Condono del 2004, fondavano la preesistenza dell’immobile sul progetto di demolizione e



ricostruzione dell'immobile originario, che come abbiamo visto è stato ricostruito con una D.I.A. e con una superficie notevolmente superiore.

Le successive D.I.A., fondano invece la preesistenza sulla domanda di condono edilizio presentata, procedura non corretta, in quanto non esiste certezza che la Concessione edilizia in sanatoria venga rilasciata e non è pertanto possibile presentare un'ulteriore richiesta di autorizzazione edilizia o di autodichiarazione, come è in questo caso la D.I.A.. Inoltre, per quanto sopra indicato, lo scrivente ha ritenuto non valida la domanda di condono e di conseguenza anche le D.I.A. non possono ritenersi valide.

L'art. 35 della Legge n. 47 del 1985 non nega in assoluto la possibilità di intervenire su immobili rispetto ai quali pende istanza di condono, ammettendo interventi di natura eminentemente conservativa. La suddetta norma autorizza esclusivamente la realizzazione di lavori di completamento con assunzione del rischio da parte di chi li effettua, nel caso di rigetto della domanda di condono. Nel caso di specie, invece, il soggetto che ha presentato la domanda di condono ha realizzato interventi non di rifinitura ma nuovi e diversi rispetto a quelli oggetto della richiesta di sanatoria.

Dunque, le opere realizzate dopo la presentazione della domanda di condono possono condurre al rigetto della domanda stessa ovvero all'applicazione delle sanzioni previste in caso di accertata "autonoma" abusività.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, e sulla scorta della documentazione reperita e agli atti dello scrivente, per la possibilità che la domanda di condono edilizio presentata potrebbe non essere accolta, per l'impossibilità di accertare la legittimità della preesistenza edilizia, per la non reperibilità, presso i pubblici uffici della documentazione richiesta a seguito della domanda di accesso agli atti, per la frammentarietà e non sufficiente documentazione prodotta dalla Sig.ra ██████████, lo scrivente ritiene l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, non sia dotato di titolo edilizio urbanistico valido.

A tal punto allo scrivente, resta da valutare se l'immobile è condonabile o meno ai sensi della Legge n. 47/85 art. 17 comma 5, e art. 40 ultimo comma, ovvero per Accertamento di Conformità alle norme urbanistiche al momento vigenti.

Le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003, e precisamente alla data del 31/03/2003, e pertanto tali opere non possono essere sanate ai sensi della



Legge n. 47/85 art. 17 comma 5, e art. 40 ultimo comma per la Tipologia d'abuso n. 1 e per effetto della legge sul condono edilizio di cui alla Legge n. 326 del 24 Novembre 2003, e successiva L.R. n. 12 del 8/11/2004. Infatti le ragioni del credito hanno inizio con l'atto di mutuo fondiario stipulato in data **6/11/2008** con atto pubblico a rogito notaio Carmine Andretta di Roma, rep. 23455, racc. 13678 dalla Sig.ra [REDACTED] e comunque successivamente, con la data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19/02/2012 ai numeri Reg. Gen. 6520 e Reg. Part. 4940.

Per l'Accertamento di Conformità alle norme urbanistiche al momento vigenti, è necessario effettuare le seguenti valutazioni: l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade nella zona di P.R.G., approvato il 12/02/2008, "*Città da Ristrutturare, Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*". In assenza di un Piano di Recupero, l'Art. 55, comma 7, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevede che "*In assenza di Piano di Recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, con divieto di introdurre destinazioni a CU/m (medie strutture di vendita fino a mq. 2.500,00, pubblici esercizi, quali, bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere, servizi alle persone, quali, amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness, sportelli tributari, bancari e finanziari, sedi delle pubbliche amministrazioni, sedi universitarie, attrezzature culturali e religiose, strutture alberghiere, produttive, quali artigianato, industria, commercio all'ingrosso, magazzini, depositi) e CU/a (grandi strutture di vendita, oltre mq. 2.500,00, strutture per lo sport oltre i mq. 500,00 e discoteche)*", non è possibile dal **2008** effettuare nessun ampliamento rispetto la Consistenza originaria.

Considerato quanto sopra, al fine di porre comunque in vendita l'immobile, in attesa che un eventuale Piano di Recupero, ne possa prevedere la sanatoria con le destinazioni d'uso al momento non note e che riterrà prescrivere, lo scrivente al momento può prevedere solo la demolizione delle opere e impianti che sono stati realizzati al suo interno al fine di farlo diventare un locale ristorante e considerarlo, ai fini della vendita, un locale allo stato rustico, così come rappresentato nella planimetria Tav. 3, valutando il costo di tale opera.



Il costo per le demolizioni e il ripristino e il trasporto dei materiali di risulta presso le Pubbliche discariche viene stimato a corpo in base ai prezzi di piccole e medie imprese operanti nella zona, nell'importo di €. 15.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Locale rustico ubicato a Roma (RM) - Via del Colle della Lite n. 31**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, in località Pantano, Via Colle della Lite n. 31. Via Colle della Lite si trova nella zona Est della capitale, a circa km. 8 dal grande raccordo anulare, collegata con il centro dalla Via Casilina, distante circa 500 metri. Via Colle della Lite è asfaltata ma priva dell'illuminazione pubblica. La zona è rurale e periferica, con pochi servizi e negozi. L'immobile oggetto di stima è un locale per attività commerciale posto al piano seminterrato di un villa per civile abitazione con corte circostante (vedi foto da n. 2 a 4). La villa è composta da un piano terra con copertura a tetto (vedi foto n. 4 e 5) e dal piano interrato nel quale è posto il locale oggetto di pignoramento e da un altro locale non oggetto di pignoramento ma della medesima proprietà. Si accede alla corte esterna della proprietà mediante due cancelli carrabili. La corte esterna è rifinita con ghiaia e costituisce un bene comune a tutti gli immobili. Si accede al locale mediante una rampa esterna sulla quale sono stati realizzati dei gradini in mattoncini e scaglie di pietra. Anche le pareti della rampa sono rifinite con pietra e mattoncini sulla parte superiore. Il locale è composto da un sala ristorante, una zona servizi con cucina, zona lavaggio stoviglie e servizi bari e una zona destinata ai servizi igienici per i clienti (vedi foto da n. 7 a n. 13). L'altezza utile interna è di ml. 2.75.

L'immobile presenta all'interno delle buone rifiniture, pavimento con ceramica monocottura, tinteggiatura con "velatura" alle pareti.

Poiché, così come si deduce dal paragrafo relativo alla Legittimità Urbanistica, l'immobile non è legittimo sotto il profilo edilizio urbanistico, e non è attualmente sanabile fino al momento dell'approvazione di un Piano di Recupero, con le modalità che in esso saranno indicate, lo scrivente ne prevede il ripristino delle opere e delle tramezzature interne realizzate per renderlo un locale commerciale, fornisce la stima di un locale rustico.

La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato per intero in All. "C" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 1050, Part. 1261, Sub. 501**, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per



personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone simili della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato dell'immobile viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 1.650,00 a €. 2.300,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2016, stato conservativo "normale", **Abitazioni di tipo civile**) (vedi All. "G");

- da **€. 800,00 a €. 1.050,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2016, stato conservativo "normale", **Posti auto coperti**) (vedi All. "G");

- quotazione immobiliare on line del "Borsino Immobiliare.it", per lo specifico immobile, valutato come **posto auto coperto**. Quotazioni variabili da **€. 135.362,00, €/mq. 599,00**, ad un valore medio di **€. 141.002,00, €/mq. 624,00**, a **€. 146.642,00, €/mq. 649,00** (vedi All. "G");

- quotazione immobiliare on line dal sito "Immobiliare.it", per lo specifico immobile oggetto di valutazione. Quotazioni variabili da **€. 139,230,00, €/mq. 892,50**, ad un valore medio di **€. 163.800,00, €/mq. 1.050,00**, a **€. 188.370,00, €/mq. 1.207,50** (vedi All. "G");

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento in Via Zavattarello, mq. 75, con giardino, stato buono/abitabile, riscaldamento autonomo, **€. 180.000,00, €/mq. 2.400,00** (vedi All. "G");

- annuncio immobiliare on line "venditaeaffitto.it", rustico in Via Colle della Lite, mq. 180, indipendente da ristrutturare suddiviso in due unità abitative con mq. 1200 di terreno con alberi da frutto e ulivi, **€. 189.000,00, €/mq. 1.050,00** (vedi All. "G").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la mancanza di legittimità urbanistica dell'immobile, la mancanza, al momento di un piano di recupero, che consentirebbe una sua sanatoria, la vendita dell'immobile come locale rustico, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 700,00**, valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Rustico Roma (RM) - Via del Colle della Lite n. 31	226,28 mq	700,00 €/mq	€ 158.396,00	100,00	€ 158.396,00
Valore di stima:					€ 158.396,00



A tale importo è necessario detrarre il costo per le demolizioni interne e ripristino dell'immobile a locale rustico, valutate nell'importo di €. 15.000,00

€. 158.396,00 - €. 15.000,00 = €. 143.396,00

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, della problematica della legittimità urbanistica, degli oneri per l'ottenimento delle autorizzazioni in sanatoria, si ritiene di applicare una riduzione pari al 30%:

€. 143.396,00 - (30%) €. 43.018,80 = €. 100.377,20

arrotondabile a €. 100.000,00 leggasi Euro centomila/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 04/05/2017

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



The image shows a circular professional stamp of an architect. The stamp contains the text: "ARCHITETTO ANTONIO LORENZETTI N° 16781 SEZ. *A*" and "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, INGEGNERI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA". Below the stamp is a handwritten signature in cursive script.

