

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maroni Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Maroni Barbara, con studio in Via Appia Sud, 79 - 00049 - Velletri (RM), email b.maroni@awn.it, PEC b.maroni.pec@archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Leonardo da Vinci n.37/F, edificio B, interno 10 (Coord. Geografiche: LAT 41°47'14.88"N LONG 12°52'46.41"E)

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare in complesso residenziale di maggior consistenza, costituito da n. 3 edifici a destinazione residenziale (A,B,C) su più livelli, per un totale di 15 unità immobiliari di diverso taglio. Il complesso residenziale sorge in area posta ad immediato ridosso del centro abitato di Labico, delimitata a nord dalla via Casilina ed a sud dalla linea ferroviaria Valmontone-Roma, a poca distanza dall'abitato più antico e dai servizi di prima necessità. I tre fabbricati sorgono su area caratterizzata da forte acclività, organizzata a terrazzamenti successivi collegati da aree di parcheggio interno al complesso e viali di penetrazione, fino a raggiungere la quota più bassa, a ridosso immediato dell'area verde che costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento di nostro interesse è risultato composto, al momento del sopralluogo, da due piani collegati da scala interna in legno, corrispondenti al piano primo e sottotetto dell'edificio B, di cui occupa la porzione sinistra, ed ha accesso esclusivo dal piano terra tramite corpo scala esterno alla sagoma del manufatto, delimitato da muretto di recinzione e cancello di accesso privato.

Risulta composto da soggiorno con camino e scala di collegamento al sottotetto, angolo cottura, bagno, balconi e soffitta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Leonardo da Vinci n.37/F, edificio B, interno 10

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



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

Dalla relazione preliminare versata in atti dall'avvocato Elisa Gnagni, custode nominato del bene, si evince quanto segue:

1\_ Il precetto veniva notificato ex art. 143 cpc in data 31.10.2023 e pertanto la notifica deve considerarsi perfezionata in data 20.11.2023.

2\_ Il pignoramento veniva passato per notifica presso l'Unep di Velletri in data 29/12/2023 e notificato ex art. 143 cpc in data 8.01.2024 e pertanto la notifica deve considerarsi perfezionata in data 28.01.2024.

3\_ L'atto di pignoramento veniva restituito nelle mani del creditore pignorante in data 13.01.2024.

4\_ Il pignoramento veniva iscritto a ruolo in data 26/01/2024 quindi nel rispetto dei termini di cui all'art. 557 cpc, e l'istanza di vendita veniva depositata in data 8.03.2024 e, pertanto, può dirsi depositata nel rispetto dei termini (45 giorni) di cui all'art. 567 cpc (in combinato disposto con gli artt. 501 e 497 cpc così come novellati dalla Riforma Cartabia).

5\_ Il creditore precedente provvedeva in data 8/03/2024 al deposito della nota di trascrizione ed in pari data provvedeva al deposito della relazione notarile sostitutiva della documentazione catastale ed ipotecaria. La suddetta documentazione veniva depositate nel rispetto del termine di 45 giorni, così come previsto dall' art. 567 cpc, in quanto l'istanza di vendita veniva depositata in pari data. La documentazione è completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'acquisto viene fatto a titolo personale ed esclusivo.

## CONFINI

---

In Catasto Terreni la particella 635 confina a Nord con le particelle 215 e 417, a Sud con la particella 627, ad Ovest con 216 e 217 salvi altri, del Foglio 7 del Comune di Labico.

In Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione confina ad Ovest con altra unità immobiliare (F. 7 part. 635 sub/24, ad Est con corpo scala salvi altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,91 mq	41,37 mq	1	41,37 mq	2,70 m	TERRA
Balcone scoperto	15,14 mq	15,14 mq	0,30	4,54 mq	2,70 m	TERRA



Soffitta	13,81 mq	18,62 mq	0,50	9,31 mq	1,09 m	SOTTOTETTO
Abitazione	16,94 mq	23,18 mq	1	23,18 mq	1,90 m	SOTTOTETTO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2006 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 635, Sub. 518 Categoria A7 Cl.1°, Cons. 3 Superficie catastale - mq Rendita € 309,87 Piano T-1-2
Dal 11/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 635, Sub. 518 Categoria A7 Cl.1°, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 309,87 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 635, Sub. 518, Zc. - Categoria A7 Cl.1°, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 309,87 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	635	518	-	A7	1°	3	62 mq	309,87 €	T-1-2	



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza catastale parziale della unità immobiliare oggetto di stima rispetto alla planimetria in atti a causa della realizzazione di una scala in legno che collega il piano terra al piano sottotetto, utilizzato come camera da letto, anzichè come "soffitta", come riportato in planimetria.

Potrà essere effettuata variazione catastale successivamente al recupero a fini abitativi del sottotetto.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si trovava, al momento del secondo sopralluogo effettuato alla presenza della custode nominata, in buone condizioni di manutenzione generale, bisognoso solo di qualche intervento di ordinaria manutenzione e di pulizia generale.

## **PARTI COMUNI**

---

Si evince dall'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Trapani, dell'11/07/2007 che "....Sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice tutti i diritti condominiali proporzionali di cui all'art.1117 del Codice Civile, meglio precisati nel Regolamento di Condominio e delle annesse tabelle millesimali di ripartizione della proprietà delle parti comuni e delle spese dello stabile di cui fa parte il venduto e si obbliga a rispettarle in ogni parte, che si trova allegato all'atto a mio ministero di data 2 novembre 2005 recante il n.3823 di repertorio, registrato a Palestrina il 9 novembre 2005 al n. 2455...."

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù od usi civici presenti sull'area.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto della presente relazione fa parte, è composto da 3 gruppi di unità abitative poste in adiacenza a costituire tre blocchi (A,B,C sui grafici di progetto), articolati in piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, per un totale di quindici unità complessive con destinazione residenziale e locali accessori a piano seminterrato.

Il terreno su cui i tre blocchi sono posti è caratterizzato da un forte declivio verso la sede ferroviaria, che delimita il lotto di intervento a Sud, ed è organizzato su livelli successivi di aree pertinenziali a parcheggio collegate dai viali di accesso degradanti verso Sud, fino ad arrivare al livello di accesso per il piano terra, primo e sottotetto, costituito da uno spazio comune carrabile posto a livello: l'ingresso a piano terra è diretto, mentre gli appartamenti posti al piano primo si raggiungono tramite corpi scala privati raggiungibili da vialetti privati chiusi da un cancello. I locali del piano seminterrato hanno accesso da un successivo cortile più in basso.

Le fondazioni e la struttura portante dei fabbricati sono in cemento armato, con tamponature laterizie e coperture a due falde inclinate, che generano, nella nostra unità immobiliare un sottotetto con altezza al



colmo di ml 2.38 ed ai lati di ml. 0,70

L'ultimo solaio, nell'unità immobiliare oggetto di procedura, è in legno, composto da travetti portanti principali ad interasse ridotto ed assito di calpestio.

La copertura è in legno, composta da travi principali, travetti secondari ed assito ligneo.

Nella unità immobiliare di nostro interesse esiste una scala interna di collegamento tra piano terra e sottotetto, realizzata in legno.

Gli impianti elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è privo di caldaia, mentre sono presenti i termosifoni: l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico funzionante.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato e in materiale ceramico, gli infissi in legno con vetrocamera con persiane esterne appaiono bisognosi di manutenzione, essendo rimasti lungamente esposti alle intemperie.

Alla unità immobiliare si accede tramite un vialetto privato ed una scala in muratura, di pertinenza esclusiva, realizzati in muratura, con gradini in travertino, delimitati da recinzione in muratura con sovrapposti pannelli metallici, in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento è composto di un vano destinato a soggiorno-pranzo con camino, un angolo cottura ed un bagno con terrazzo d'ingresso e balcone. Tramite la scala interna si raggiunge il sottotetto (soffitta) attualmente utilizzato come stanza da letto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile era occupato, al momento del sopralluogo, dalla debitrice esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2000 al 24/02/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio SBARDELLA Patrizio	24/11/2000	71952	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Velletri	12/02/2000	3866	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal 24/02/2003 al 11/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio TRAPANI Giuseppe	24/02/2007	1911	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Velletri	10/03/2003	855	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/2007 al 24/08/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Trapani	11/07/2007	5044	2853
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Velletri	17/07/2007	2717	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate Palestrina	13/07/2007	2074	IT		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

i sigg.

erano proprietari entrambi per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni del terreno sul quale, a seguito di frazionamento e compravendita, la #xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx# edificò il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di procedura esecutiva è parte.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA sez. VELLETRI aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 17/07/2007  
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 1486  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Giuseppe Trapani  
Data: 11/07/2007  
N° repertorio: 5045  
N° raccolta: 2854

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 23/02/2024  
Reg. gen. 900 - Reg. part. 673  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zonizzazione del PRG vigente del Comune di Labico, approvato con DGR n. 4506 del 04/06/1991, fa ricadere l'area di intervento in ZONA C1 DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE RESIDENZIALE a prevalente destinazione residenziale, con la seguente Normativa:

"la destinazione d'uso e di Zona è quella prevista dall'art. 7 (delle NTA, prevalente destinazione residenziale).

Nel piano di localizzazione delle attrezzature sono stati detratti nei comparti C1 le quantità degli standards urbanistici previsti da D.M. 02/04/1968 n. 1444 art.3 ed essendo la viabilità già in atto, è prescritta la Concessione Edilizia singola per lotti inferiori a mq. 1000, per lotti superiori a mq. 1000 è prescritto planivolumetrico.

I limiti di densità, di altezza di distacco che regolano l'edificazione della Zona sono i seguenti:

IF: indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00

IC: indice di copertura mq/mq 0,60

S1: superficie minima del lotto mq. 400,00

DC: distacco dai confini ml 5,00

H: Altezza massima ml 8,50

Il distacco minimo dal filo stradale deve essere determinato secondo l'art. 32 (delle NTA)

La superficie minima riservata agli standards urbanistici DM. 02/04/1968 è di 12 mq ad abitante."



Il complesso immobiliare ricade, attualmente, in area vincolata dal PTPR Regionale approvato con DGR n. 5 del 21 aprile 2021, in subentro a quello adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007: sulla tavola B, in fascia di protezione aree boscate e fascia di protezione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, sulla tavola A, ricade nel paesaggio naturale. I vincoli, in parte recepiti dal PTPR, sono stati in parte imposti dallo stesso, in epoca successiva alla realizzazione dei manufatti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 complesso residenziale descritto fu edificato in forza di Concessione Edilizia n. 596 del 22/09/2003, rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma, via di Tor Bella Monaca n° 457, nella persona del suo rappresentante legale che acquistò il terreno dai precedenti proprietari.

I lavori iniziarono il 16/10/2003.

In data 28/04/2004 fu rilasciato Permesso di costruire n. 627/2004, in Variante (in corso d'opera) alla Concessione 596/2003, per intervenute esigenze di adeguare l'impianto edilizio alla reale altimetria del terreno, dapprima non considerata, senza ulteriori variazioni di superficie e di volume.

Con successivo Permesso di Costruire n. 27 del 12/09/2005, in Variante (in corso d'opera ai corpi "A-B e C"), alla iniziale Concessione, vennero apportate variazioni nel numero delle unità immobiliari inizialmente previste, mediante la realizzazione di quattro monolocali per ogni corpo di fabbrica per un totale di quindici unità abitative, senza alterazione delle superfici e dei volumi: ai locali da realizzare al piano sottostrada, furono invece apportate modifiche nelle tramezzature interne.

Alla documentazione consegnata nel 2005 fu anche allegato un elaborato descrittivo delle sistemazioni esterne delle aree a parcheggio dei tre blocchi, destinate a permanentemente e poste a servizio delle unità abitative con Atto d'Obbligo Rep. 3700 Raccolta n.1985 dell'8/09/2005 a rogito del notaio Giuseppe Trapani, sottoscritto dal Comune di Labico e dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Risulta dall'atto di compravendita alla attuale proprietaria, che fu rilasciato, relativamente all'intero complesso immobiliare, il certificato di agibilità in data 30 novembre 2006 al n.7780 di protocollo: tale documento non è stato messo a disposizione dal SUET alla scrivente.

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

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

L'unità immobiliare risulta al suo interno quasi del tutto corrispondente ai grafici allegati al Permesso di Costruire n. 27 del 12/09/2005 (Corpi A-B Piano 1°), ma all'atto dell'accesso la scrivente ha rilevato che in difformità dal titolo risulta realizzata una scala di collegamento con il vano sottotetto, che non è rappresentato sui grafici di progetto, ma compare con destinazione soffitta nella planimetria catastale depositata in atti in



Catasto Urbano dal 01/02/2006 (Pratica n. RM0077131 per AMPLIAMENTO n. 9203.1/2006): il locale presenta maggiori altezze al colmo e sui lati bassi rispetto a quanto assentito.

Il manufatto perviene alla odierna eseguita per atto di compravendita stipulato in data 11/07/2007, dopo l'accatastamento dell'immobile (01/02/2006) ed il successivo rilascio della Agibilità (30/11/2006) da parte del Comune di Labico.

La successione degli atti amministrativi indica con sufficiente certezza che la scala fu realizzata al momento della costruzione del complesso immobiliare, anche perchè si inserisce in una bucatina appositamente predisposta nel solaio ligneo che separa il piano primo dal locale di sottotetto, che viene dunque annesso alla superficie utile dell'alloggio ed utilizzato come stanza da letto.

#### OSSERVAZIONI CIRCA LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE

A) Realizzazione di sottotetto e scala interna, in parziale difformità da quanto riportato sui grafici di progetto anche per maggiore altezza delle quote di imposta della copertura, al colmo (ml 2,38 contro ml 1,50 del grafico) ed alle estremità del locale (ml 0,70 contro ml 0,00 del grafico)

La Legge 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024 (cosiddetto Salvacasa), recepita nell'articolo del DPR 380/2001, ha modificato l'art. 34 bis del TU per l'Edilizia, introducendo l'articolo 4, che così recita: " Le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dei funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'art.21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis: l'avvenuto rilascio dell'agibilità o abitabilità comporta quindi la regolarizzazione automatica delle parziali difformità dal titolo, anche in presenza di scostamenti maggiori rispetto alle soglie delle tolleranze costruttive fissate dall'art. 34-bis.

B) Cambio di destinazione d'uso del sottotetto da vano tecnico-soffitta a locale residenziale

Il mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standards urbanistici previsti da D.M.02/04/1968, costituisce variazione essenziale al progetto approvato (DPR 380/2001 art.32 comma 1 lett.a ed art. 17 comma 1 lett. a-b L.R. 15/2008), ed è quindi disciplinata dall'art. 36 bis del T.U. per l'edilizia, nonché dall'art. 16 e dal successivo art. 22 della stessa L.R., che riguardano l'accertamento di conformità per opere eseguite in parziale difformità dal titolo o con variazioni essenziali.

Per esse, sia il T.U. per l'edilizia che l'art. 22 della L.R. 15/2008 prevedono che il responsabile dell'abuso o il proprietario possano ottenere il permesso di costruire o presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

La sottoscritta ritiene che l'aumento di cubatura residenziale derivante dal cambio di destinazione del locale sottotetto non sia sanabile mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, per mancanza del requisito della doppia conformità alle norme urbanistiche vigenti sull'area allo stato attuale ed al momento della realizzazione dell'abuso, che si può far risalire al 12/09/2005, data di protocollo della Permesso di Costruire n. 27/2005. s.m.i.

Anche un eventuale ricorso in accertamento di conformità alla L.R. 13/2009 e s.m.i (Recupero a fini abitativi dei sottotetti), non risulta perseguibile, poichè la stessa non era in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio. Da ultimo, il ricorso all'art. 34 del T.U. dell'edilizia, che prevede la possibilità di sostituire la demolizione delle opere abusive con il pagamento di una sanzione pecuniaria in caso di abusi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio che non possano essere oggetto di restituzione in pristino per demolizione, pena il pregiudizio della situazione statica o sismica dell'immobile, non è pertinente al caso in questione.

Quindi la scrivente ritiene che il sottotetto possa essere considerato regolare in funzione di quanto al punto A)



delle presenti note, ma nella sua destinazione d'uso di locale non residenziale, il cui ripristino non comporta alcuna opera edilizia.

Potrà essere a seguire presentata istanza di recupero ai sensi della Legge 13/2009, mediante una SCIA edilizia per opere di ristrutturazione, nella quale saranno individuate le aree che possiedono i requisiti di altezza interna e rapporti aeroilluminanti previsti dalla norma regionale, che è attualmente in fase di revisione e semplificazione.

La stima terrà conto delle superfici recuperabili a fini abitativi del sottotetto e delle ulteriori superfici accessorie non residenziali, sommandole alle residenziali e non residenziali del pino 1°, detraendo le spese tecniche per la presentazione della SCIA Edilizia ai sensi della L.R.13/2009 e s.m.i.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto di compravendita alla odierna proprietaria, a stipula del notaio Giuseppe Trapani, risultano "...compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice tutti i diritti condominiali proporzionali di cui all'art.1117 del Codice Civile, meglio precisati nel Regolamento di Condominio, e delle annesse tabelle millesimali di ripartizione della proprietà delle parti comuni e delle spese dello stabile di cui fa parte il venduto e si obbliga a rispettarle in ogni parte, che si trova allegato all'atto a mio ministero di data 2 novembre 2005 recante il n.3823 di repertorio, registrato a Palestrina il 9 novembre 2005 al n.2455..."

Il regolamento di Condominio non è stato fornito alla scrivente, nè è stato possibile quantificare le spese condominiali a carico della odierna esecutata, nè attuali nè pregresse.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Leonardo da Vinci n.37/F, edificio B, interno 10 Unità immobiliare in complesso residenziale di maggior consistenza, costituito da n. 3 edifici a destinazione residenziale (A,B,C) su più livelli, per un totale di 15 unità immobiliari di diverso taglio. Il complesso residenziale sorge in area posta ad immediato ridosso del centro abitato di Labico, delimitata a nord dalla via Casilina ed a sud dalla linea ferroviaria Valmontone-Roma, a poca distanza dall'abitato più antico e dai servizi di prima necessità. I tre fabbricati sorgono su area caratterizzata da forte acclività, organizzata a terrazzamenti successivi collegati da aree di parcheggio interno al complesso e viali di penetrazione, fino a raggiungere la quota più bassa, a ridosso immediato dell'area verde che costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento di nostro interesse è risultato composto, al momento del sopralluogo, da due piani collegati da scala interna in legno, corrispondenti al piano primo e sottotetto dell'edificio B, di cui occupa la porzione sinistra, ed ha accesso esclusivo dal piano terra tramite corpo scala esterno alla sagoma del manufatto, delimitato da muretto di recinzione e cancello di accesso privato. Risulta composto da soggiorno con camino e scala di collegamento al sottotetto, angolo cottura, bagno, balconi e soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 635, Sub. 518, Zc. -, Categoria A7

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



Valore di stima del bene: € 72.000,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato di conservazione, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto, quali per esempio l'altezza media interna dei locali e la sua destinazione d'uso.

Si è quindi ritenuto di applicare al valore medio di zona, riferito alla superficie lorda vendibile e alla tipologia residenziale opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato, avendo però riguardo della destinazione d'uso assentita dal P di C 627/2005 e di quella recuperabile a fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 con apposita SCIA edilizia.

La determinazione del valore venale commerciale residenziale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (vedasi schede allegate di calcolo della superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre del 2024, redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Si è proceduto, parallelamente, ad elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando il valore di mercato di sei immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. Le schede degli immobili, tratti dal sito on line di "Immobiliare.it" sono riportate in allegato, unitamente agli esiti della stima comparativa, che ha di fatto confermato l'attendibilità della stima sintetica proposta dalla scrivente.

Per immobili con destinazione residenziale in Labico, nella fascia CENTRALE il codice di zona è "B1"-microzona catastale n°0, e, per la tipologia prevalente "Abitazioni Civili - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.000,00 a un massimo di € 1.450,00.

Il valore medio di mercato degli immobili oggetto di comparazione è risultato pari ad € 821,80.

Si è prescinto il valore medio OMI di € 1.000,00/mq riferito alla destinazione residenziale.

#### STIMA SINTETICA

Appartamento e porzione di sottotetto abitabile, ubicati in Comune di Labico, in Via Leonardo da Vinci n. 37/F, piano primo e sottotetto, fabbricato "B", interno 10

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE: (scheda di calcolo allegata)

Superficie residenziale, e non residenziale P1° e sottotetto: Sup. commerciale mq. 78,40

VALORI MEDI DI ZONA - OMI: €/mq. 1.000,00

SOMMA COEFFICIENTI CORRETTIVI: 1,013692

#### STIMA SINTETICA:

Sup. commerciale (DPR 138/98)= mq.78,40

- Valore unitario ragguagliato € 1.000,00/mq x 1,013692 = €/mq. 1.013,69

- Valore: mq. 78,40 x 1.013,69 €/mq.= € 79.473,00

Per la redazione di SCIA edilizia per recupero ai fini abitativi di sottotetto ai sensi della L.R.13/2009 e s.m.i, il versamento degli oneri concessori dovuti, per quanto necessario alla eventuale fiscalizzazione delle aree a parcheggio conseguenti all'aumento di volumetria residenziale, per la redazione della variazione catastale e della SCA per l'Agibilità dell'unità immobiliare la scrivente valuta una spesa complessiva di € 7.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sopra descritto è pari a:

€ 79.473,00 - € 7.000,00 = € 72.473,00 da arrotondarsi ad € 72.000,00 (settantaduemila/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Labico (RM) - Via Leonardo da Vinci n.37/F, edificio B, interno 10	78,40 mq	101.369,00 €/mq	€ 79.473,30	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

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.

Velletri, li 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Maroni Barbara

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 03/06/2024 secondo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica terreni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica fabbricati
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 27/2005
- ✓ N° 9 Altri allegati - Grafici allegati a P di C 27/2005
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria rilievo e di calcolo superfici
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo fotografico al sopralluogo



- ✓ N° 12 Altri allegati - Calcolo superficie commerciale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Coefficienti correttivi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valore OMI
- ✓ N° 15 Altri allegati - Immobili comparati
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stima comparazione valori OMI
- ✓ N° 17 Altri allegati - Stima comparazione immobili comparati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Leonardo da Vinci n.37/F, edificio B, interno 10  
Unità immobiliare in complesso residenziale di maggior consistenza, costituito da n. 3 edifici a destinazione residenziale (A,B,C) su più livelli, per un totale di 15 unità immobiliari di diverso taglio. Il complesso residenziale sorge in area posta ad immediato ridosso del centro abitato di Labico, delimitata a nord dalla via Casilina ed a sud dalla linea ferroviaria Valmontone-Roma, a poca distanza dall'abitato più antico e dai servizi di prima necessità. I tre fabbricati sorgono su area caratterizzata da forte acclività, organizzata a terrazzamenti successivi collegati da aree di parcheggio interno al complesso e viali di penetrazione, fino a raggiungere la quota più bassa, a ridosso immediato dell'area verde che costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento di nostro interesse è risultato composto, al momento del sopralluogo, da due piani collegati da scala interna in legno, corrispondenti al piano primo e sottotetto dell'edificio B, di cui occupa la porzione sinistra, ed ha accesso esclusivo dal piano terra tramite corpo scala esterno alla sagoma del manufatto, delimitato da muretto di recinzione e cancello di accesso privato. Risulta composto da soggiorno con camino e scala di collegamento al sottotetto, angolo cottura, bagno, balconi e soffitta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 635, Sub. 518, Zc. -, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zonizzazione del PRG vigente del Comune di Labico, approvato con DGR n. 4506 del 04/06/1991, fa ricadere l'area di intervento in ZONA C1 DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE RESIDENZIALE a prevalente destinazione residenziale, con la seguente Normativa: "la destinazione d'uso e di Zona è quella prevista dall'art. 7 (delle NTA, prevalente destinazione residenziale). Nel piano di localizzazione delle attrezzature sono stati detratti nei comparti C1 le quantità degli standards urbanistici previsti da D.M. 02/04/1968 n. 1444 art.3 ed essendo la viabilità già in atto, è prescritta la Concessione Edilizia singola per lotti inferiori a mq. 1000, per lotti superiori a mq. 1000 è prescritto planivolumetrico. I limiti di densità, di altezza di distacco che regolano l'edificazione della Zona sono i seguenti: IF: indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00 IC: indice di copertira mq/mq 0,60 S1: superficie minima del lotto mq. 400,00 DC: distacco dai confini ml 5,00 H: Altezza massima ml 8,50 Il distacco minimo dal filo stradale deve essere determinato secondo l'art. 32 (delle NTA) La superficie minima riservata agli standards urbanistici DM. 02/04/1968 è di 12 mq ad abitante." Il complesso immobiliare ricade, attualmente, in area vincolata dal PTPR Regionale approvato con DGR n. 5 del 21 aprile 2021, in subentro a quello adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007: sulla tavola B, in fascia di protezione aree boscate e fascia di protezione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, sulla tavola A, ricade nel paesaggio naturale. I vincoli, in parte recepiti dal PTPR, sono stati in parte imposti dallo stesso, in epoca successiva alla realizzazione dei manufatti.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Labico (RM) - Via Leonardo da Vinci n.37/F, edificio B, interno 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 635, Sub. 518, Zc. -, Categoria A7	<b>Superficie</b>	78,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trovava, al momento del secondo sopralluogo effettuato alla presenza della custode nominata, in buone condizioni di manutenzione generale, bisognoso solo di qualche intervento di ordinaria manutenzione e di pulizia generale.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare in complesso residenziale di maggior consistenza, costituito da n. 3 edifici a destinazione residenziale (A,B,C) su più livelli, per un totale di 15 unità immobiliari di diverso taglio. Il complesso residenziale sorge in area posta ad immediato ridosso del centro abitato di Labico, delimitata a nord dalla via Casilina ed a sud dalla linea ferroviaria Valmontone-Roma, a poca distanza dall'abitato più antico e dai servizi di prima necessità. I tre fabbricati sorgono su area caratterizzata da forte acclività, organizzata a terrazzamenti successivi collegati da aree di parcheggio interno al complesso e viali di penetrazione, fino a raggiungere la quota più bassa, a ridosso immediato dell'area verde che costeggia la linea ferroviaria. L'appartamento di nostro interesse è risultato composto, al momento del sopralluogo, da due piani collegati da scala interna in legno, corrispondenti al piano primo e sottotetto dell'edificio B, di cui occupa la porzione sinistra, ed ha accesso esclusivo dal piano terra tramite corpo scala esterno alla sagoma del manufatto, delimitato da muretto di recinzione e cancello di accesso privato. Risulta composto da soggiorno con camino e scala di collegamento al sottotetto, angolo cottura, bagno, balconi e soffitta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile era occupato, al momento del sopralluogo, dalla debitrice esecutata.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 23/02/2024  
Reg. gen. 900 - Reg. part. 673  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

