
TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1042/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

**** *Omissis* ****

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

In data 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina e due posti auto coperti ubicati a 00153 Roma - via Icilio 5/5A, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1/1

DESCRIZIONE



- Appartamento in villino piano 1 int. 2, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, ripostiglio, tre bagni, tre disimpegni, 4 balconi e una terrazza. L'immobile ha in dotazione anche una cantina e due posti auto al piano S1 con accesso dalla rampa comune in via Icilio 5. Via Icilio si trova nel centro storico di Roma, sul colle dell'Aventino, in una zona a villini fra le più eleganti della Capitale, caratterizzata da numerosi monumenti architettonici.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina e due posti auto coperti ubicati a 00153 Roma - via Icilio 5/5A, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1/1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI



L'appartamento confina con: vano scala, distacchi con via Icilio, part. 38 e part. 35, salvo altri.

La cantina confina con: area comune, cantina n. 1 e cantina n. 3, salvo altri.

Il posto auto coperto nell'autorimessa sub 505 confina con: area di manovra, posto auto sub 503.

Il posto auto coperto nell'autorimessa sub 506 confina con: area di manovra, posti auto sub 504 e 507.

Per l'ubicazione esatta dei posti auto nell'autorimessa si veda l'elaborato planimetrico (all. 1).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	174,70 mq	205,20 mq	1	205,20 mq	3,00 m	1
Balcone 1	10,80 mq	13,10 mq	0,3	3,93 mq	0,00 m	1
Balcone 2	4,50 mq	4,80 mq	0,3	1,44 mq	0,00 m	1
Balcone 3	7,40 mq	9,40 mq	0,3	2,82 mq	0,00 m	1
Balcone 4	3,30 mq	4,20 mq	0,3	1,26 mq	0,00 m	1
Terrazza	12,20 mq	15,70 mq	0,3	4,71 mq	0,00 m	1
Cantina	5,80 mq	6,90 mq	0,25	1,73 mq	0,00 m	S1
Posto auto coperto sub 505	12,00 mq	12,00 mq	0,4	6,00 mq	0,00 m	S1
Posto auto coperto sub 506	10,00 mq	10,00 mq	0,4	6,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				233,09 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				233 mq		

- I beni non sono comodamente divisibili in natura.
- Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie convenzionale (alla base della stima) è calcolata per le sole superfici autorizzate o sanabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI - SUB 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2000 al 15/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita catastale: €2.992,87 Partita: 102660
Dal 15/05/2002 al 15/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita catastale: €2.992,87 Partita: 102660
Dal 15/05/2002 al 15/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita catastale: €2.992,87 Partita: 102660
Dal 15/05/2002 al 15/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita catastale: €2.992,87 Partita: 102660
Dal 07/05/2002 al 15/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita catastale: €2.992,87 Partita: 102660
Dal 15/02/2013 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita catastale: €2.992,87 Partita: 102660
Dal 15/02/2013 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati

		Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 208/200 mq Piano 1
Dal 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 208/200 mq Piano 1 Totale: 208 m2 Totale escluse aree scoperte : 200 m2

La cronologia catastale degli altri immobili si può consultare nelle visure storiche analitiche (all. 1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	518	33	3	2	A2	4	9,5 vani	208/200 mq	3.287,25€	1	
	518	33	9	2	C2	6	5 mq	7 mq	56,81 €	S1	
	518	33	505	2	C6	4	12 MQ	12 mq	136,34 €	S1	
	518	33	506	2	C6	4	10 MQ	10 mq	113,62 €	S1	

PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Vi sono domande giudiziali trascritte ante pignoramento. Da verificare l'esito dei relativi giudizi.

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.

Lo stato conservativo della cantina e dei posti auto è mediocre/sufficiente.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

L'amministratore p.t. del condominio di via Icilio 5A ha riferito che **non esiste regolamento di condominio** precisando che *le parti comuni sono rampa di accesso all'autorimessa, giardino e vialetto condominiale, scala che porta ai locali box, locale lavatoio locato all'interno 5, locale ex portineria locato all'interno 3, e appartamento condominiale locato a int. 2.* Salvo altro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO (alcune caratteristiche sono estratte dalla relazione tecnica al progetto)

Fondazioni: plinti in c.a. portati da pali livellati

Strutture verticali: cls armato.

Solai: tipo misto in laterizi e c.a.

Copertura: piana, lastrico solare, parapetti in muratura con copertine in travertino.

Manto di copertura: lastrico solare.

Pareti esterne: rivestimento a cortina, basamento e marcapiani in travertino.

Pareti interne: rivestimento vano scala e disimpegno in tinta. Condizione: discreta.

Aree esterne: cancello in ferro verniciato a doppia anta con soprastante pensilina in c.a.; cancello in ferro verniciato a doppia anta per l'accesso all'autorimessa civico 5; recinzione in muratura, copertine in travertino, ringhiera in ferro verniciato. Corte d'accesso: camminamento con pavimentazione in blocchetti di porfido con perimetrazioni in travertino e aiuole di bordo con terreno vegetale e presenza di un nespolo;

ATRIO: RIVESTIMENTO IN MARMO, SOFFITTO TINTEGGIATO COLORE BIANCO, CONDIZIONE BUONA. CASSETTA DELLA POSTA IN LEGNO E VETRO. VANO SCALA, ALZATE, PEDATE E ZOCCOLINO IN MARMO, CONDIZIONI NORMALI. PAVIMENTAZIONE PIANEROTTOLI: MARMO. PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE, CONDIZIONI NORMALI. PARAPETTO IN FERRO VERNICIATO. ASCENSORE: APERTURA AD ANTA SCORREVOLE. PORTE IN LAMIERA DI ALLUMINIO, CONDIZIONE BUONA. IMPIANTO ELETTRICO VANO SCALA E DISIMPEGNO SOFFITTE: NON A NORMA. DOTAZIONI CONDOMINIALI: CITOFONO, CASSETTA POSTALE INTERNA.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

APPARTAMENTO

Esposizione: ovest, quadruplo affaccio.

Altezza interna utile: m 3,00.

Condizioni generali: buone.

Pareti: ingresso in boiserie incatolata, soggiorno pareti in boiserie di legno; camera adiacente al soggiorno con vani porte incorniciati da marmi, Disimpegno e camere tinteggiate.

Rivestimenti bagno: in marmo e in ceramica. Rivestimenti bancone cucina in ceramica. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni scadenti.

Pavimentazione interna: marmo per il soggiorno, ingresso e corridoio, in parquet per le stanze in ceramica e marmi per cucina e bagni. Zoccolini in marmo. Condizioni: normali.

Infissi esterni: pitch pine vetro singolo, avvolgibili in pvc, griglie antieffrazione, soglie in marmo, davanzali in legno pitturato colore bianco. Portoncino tipo blindato, soglia in marmo.

Balconi: ringhiere in ferro verniciato e in parapetti in muratura con copertina in travertino. Pavimenti in gres e travertino. Veranda in alluminio e vetro.

Infissi interni: in noce mansonia e abete tamburato, vetro singolo conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel bagno di servizio.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa e scaldasalviette nel bagno.

Impianto di climatizzazione con split e unità esterne. Assenza libretto manutenzione.

Impianto tv

CANTINA

Pareti tinteggiate, finestra a doppia anta metallica ubicata in alto. Porta in legno, maniglia con serratura.

POSTI AUTO

Pavimentazione autorimessa tipo klinker.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2002 al 15/02/2013	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO-COMPRAVENDITA (sub 3,9)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Fenoltea	07/05/2002	4888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/05/2002	54239	35751
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/02/2013 al 29/11/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA (sub 3,9)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Fenoltea	15/02/2013	40902	14458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/03/2013	17154	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/10/2022 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Divisione (sub 505,506)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Ciaffi	19/10/2022	13815	9371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Roma 1	28/10/2022	99228	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2023 al 30/04/2025	**** Omissis ****			
	ASSEGNAZIONE A SOCIO (sub 3,9,505,506)			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Anna Loria	29/11/2023	9887	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (immobili: sub 3, sub 9)
Iscritto a Roma il 19/12/2006
Reg. gen. 171230 - Reg. part. 40598
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 169.015,40
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (immobili: sub 3, sub 9)
Iscritto a Roma il 04/07/2007
Reg. gen. 121842 - Reg. part. 31471
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.878,29

- **Domanda Giudiziale** (immobili: sub 3, 9)

Trascritto a Roma 1 il 03/07/2003

Reg. gen. 58137- Reg. part. 38443

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

Contro **** Omissis ****

Note: dichiarazione di nullità atti pubblico ufficiale. CONCLUSIONI: - INVIA PRINCIPALE ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE ASSOLUTA E, QUINDI, LA NULLITA DELLA DONAZIONE STIPULATA IL 15.02.2002 PER ATTO NOTAIO FENOALTEA TRASCRITTA IL 27.02.2002 AL NUMERO DI FORMALITA 13115, CON LA QUALE I SIGG.RI **** Omissis **** AVREBBERO DONATO L'USUFRUTTO SULL'IMMOBILE SITO IN ROMA IN VIA ICILIO N. 5 ALLE FIGLIE SIGG.RE **** Omissis ****;- IN VIA SUBORDINATA DICHIARARE LA SUDDETTA DONAZIONE INEFFICACE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DELLA BANCA ISTANCE SUSSISTENDONE TUTTI I PRESUPPOSTI DI LEGGE.

DONAZIONE INEFFICACE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DELLA BANCA ISTANCE SUSSISTENDONE TUTTI I PRESUPPOSTI DI LEGGE.

- **Domanda Giudiziale** (immobili: sub 3, 9)

Trascritto a Roma 1 il 01/10/2003 (immobili: sub 3, 9)

Reg. gen. 83032- Reg. part. 54688

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

Contro **** Omissis **** Note: PIACCIA ALL' ILL.MO TRIBUNALE , DISATTESA OGNI CONTRARIA

ISTANZA, IN VIA PRINCIPALE, REVOCARE AI SENSI DEGLI ARTT. 2901 E SEGG. C.C. , L'ATTO PUBBLICO PER NOTAIO GIANCARLO MAZZA DI ROMA DEL 20.11.2000 REP. 47602 ROG. 13752, COL QUALE **** Omissis **** HA VENDUTO ALLA SOCIETA' *** IL PROPRIO 50% INDIVISO DELLA NUDA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B. REVOCARE L'ATTO PUBBLICO PER NOTAIO ENRICO FENOALTEA DI ROMA DEL 15.2.2002 REP. 32613 RACC. 10164 COL QUALE **** Omissis **** HA DONATO IL PROPRIO 50% INDIVISO DELL'USUFRUTTO SULL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO, ALLE DUE FIGLIE **** Omissis **** E PER L'EFFETTO DICHIARARLO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELL'ATTRICE, LIMITATAMENTE ALLA DETTA QUOTA. IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE, NEGLI STESSI LIMITI DI CUI SOPRA, LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DI TALE ATTO, CON OGNI CONSEGUENTE EFFETTO.

- **Pignoramento** (immobili: sub 3, 9)

Trascritto a Roma il 04/06/2008

Reg. gen. 69514 - Reg. part. 39204

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione** (immobili: sub 3)

Trascritto a Roma il 07/04/2010

Reg. gen. 40014 - Reg. part. 21928

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

Contro **** Omissis ****

Note: derivante da Revoca dell'atto di donazione a rogito notaio Enrico Fenoaltea di Roma del 15/02/2002, rep.32613, trascritto alla formalità 13115 in data 27/02/2002 in virtù del quale **** Omissis **** donavano per 1/2 ciascuno il diritto di usufrutto a **** Omissis ****

- **Pignoramento** (immobili: sub 3, 9, 505, 506)

Trascritto a Roma il 16/10/2023

Reg. gen. 124720. - Reg. part. 91607

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma , in data del 21/09/2023 rep.31953. La trascrizione viene richiesta per il recupero della somma di euro 16 7.037,24 oltre interessi e spese.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:5000, sistema insediativo - Città storica - Tessuti - **Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** : Art.24 , Art.25 , Art.30.

Nel prg previgente l'immobile ricade in zona B, sottozona B1 con vincolo archeologico, paesistico e monumentale. La zona è assimilata alla normativa della zona A.

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio dei Centri e Nuclei storici con relativa fascia di rispetto.

Tav.B. Beni dichiarativi. Cd058_17. Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA. Individuazione del patrimonio identitario regionale. Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.

Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.

Tav.C. Beni del patrimonio culturale: beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali).

Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 con certificato n. 587 del 23.12.1975.

Di seguito si illustrano in ordine cronologico le vicende autorizzative.

1) Progetti del fabbricato redatti dall'ing. arch. prof. Giulio Peguiron.

25.2.1970. Progetto di demolizione e ricostruzione villino n.12617/70. Parere favorevole Soprintendenza prot. 8536/70.

31.3.1971. Nullaosta dei VV.FF.

14.5.1971. Parere favorevole commissione edilizia ai nuovi tipi.

17.6.1971. Atto obbligo notaio Panvini Rosati rep 88626 (all. 11).

20.7.1971. **Licenza di costruzione 1303/71.**

8.10.1973. Presentazione progetto di variante non innovativa con lievi modifiche interne prot. 34922/73 (all. 6).

18.1.1974. Inoltro alla Soprintendenza ai monumenti del Lazio del progetto di variante.

25.2.1974. Nota Soprintendenza 8076/74 con allegato nullaosta.

2.8.1974. **Parere favorevole C.E. prog. progetto di variante 34922/73.**

23.12.1975. **Certificato di abitabilità n. 587** (all. 7).

2) Frazionamento dell'autorimessa in posti auto geom. Luca Sottili.

30.9.2017. **CILA prot. CA 2017/165657** per frazionamento autorimessa e realizzazione di posti auto a raso.

14.11.2017. Ultimazione lavori (all. 8).

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.

In ordine all'appartamento, non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico del progetto allegato all'ultima autorizzazione (progetto di variante 34922/73, all. 6) per diversa distribuzione interna. Per legittimare l'attuale stato dell'immobile occorrerà dare incarico a un tecnico di redigere una **comunicazione di inizio lavori asseverata** (C.I.L.A.) in sanatoria da protocollare presso il Municipio competente con successivo aggiornamento della planimetria catastale. La C.I.L.A. in sanatoria comporta il pagamento di € 251,24 di diritti di segreteria e di una sanzione pecuniaria pari ad €1.000,00, salvo variazioni, oltre il compenso del tecnico, valutabile in circa €1.000,00 esclusi oneri di legge. L'aggiornamento della planimetria catastale ha un costo di €500,00 circa.

Nell'anzidetto progetto di variante autorizzato, la superficie della terrazza adiacente al vano scala posta sopra al portichetto d'accesso al villino non risulta afferente all'appartamento. Dunque tale superficie non residenziale è illegittima. La trasformazione del lastrico solare in terrazza esclusiva può essere sanata mediante **accertamento di conformità**, salvo altro nelle determinazioni di Roma Capitale.

Non risultano esservi dichiarazioni di conformità degli impianti né una dichiarazione di rispondenza eseguita prima del 27 marzo 2008.

L'amministratore p.t. del condominio di via Icilio 5 ha fatto pervenire copia del fascicolo del fabbricato redatto *** , depositato presso il dipartimento IX del Comune di Roma in data 21.5.2007 prot. 32337. Il riscaldamento è centralizzato con valvole termostatiche (all. 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In ordine all'importo medio annuo spese condominiali immobili pignorati l'amministratore p.t. del condominio di via Icilio 5A ha dato risposta alle richieste dello scrivente su vincoli e oneri condominiali (all.9) riferendo che l'importo medio per condominio ammonta a circa € 940,00; per gestione riscaldamento circa € 1.280,00.

Il totale spese per l'anno in corso e precedente per gli immobili pignorati: spese gestione condominio anno 2024 € 945,21; spese gestione riscaldamento 2023/2024 € 1.282,60; spese condominio 2025 € 947,58; spese gestione riscaldamento 2024/2025 € 1.285,00.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Rate insolute dell'intestatario e a quanto ammonta il credito del Condominio: l'interno 2 deve al condominio € 2.088,00 al 10.6.2025 (all.9)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento con cantina e due posti auto coperti ubicati a 00153 Roma - via Icilio 5/5A**, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1/1
- Appartamento piano 1 int. 2, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, ripostiglio, tre bagni, tre disimpegni, 4 balconi e una terrazza, dotato di cantina e due posti auto al piano S1 con accesso dalla rampa comune in via Icilio 5. Via Icilio si trova nel centro storico di Roma, sul colle

dell'Aventino, in una elegante zona residenziale caratterizzata da numerosi monumenti architettonici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 518, Part. 33, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 518, Part. 33, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 518, Part. 33, Sub. 505, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 518, Part. 33, Sub. 506, Zc. 2, Categoria C6

Lo stato dei luoghi presenta più difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rinvenuto (progetto di variante del fabbricato, all. 6).

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

- Valore di stima del diritto d'usufrutto sul bene: **€ 652.000,00**

STIMA. Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 9.000,00. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. La zona esclusiva, la strada silenziosa, il taglio dell'appartamento, gli affacci e le vedute, la dotazione di cantina e due posti auto, costituiscono elementi di appetibilità. L'assenza di certificazioni, la vetustà degli immobili e di alcune componenti edilizie, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 8.500,00. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 8.500,00 x mq 233 = €1.980.500,00. Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in micro-zone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2024 per la centrale/Aventino (Ripa-via di Santa Sabina) cod. zona B12, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di ville e villini in condizioni normali da 6.100 a 8.800 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito da agenzie immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili. Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli **oneri per la regolarizzazione edilizia** e catastale che al momento possono essere individuati in modo orientativo forfettariamente in €20.000,00, salvo altro. Dunque € 1.980.500,00 - 20.000,00 = € 1.960.500,00 (valore decurtato dai costi orientativi per la regolarizzazione edilizia).

- **CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

Valore della Piena Proprietà € 1.960.500,00 - Età usufruttuario: 74 anni

Tasso di interesse legale: 2,50%

Coefficiente moltiplicatore: 14

Valore dell'usufrutto: €686.175,00

Valore della nuda proprietà: €1.274.325,00

Il sottoscritto ritiene di applicare un coefficiente di riduzione per assenza della garanzia di vizi del bene venduto del 5%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in 00153 Roma - via Icilio 5/5A, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1/1, dotato di cantina e due posti auto al piano S1	233 mq	8.500,00 €/mq	€ 1.980.500,00	100,00%	€ 1.980.500,00
Valore di stima:					€ 1.980.500,00
Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: -20.000					€ 1.960.500,00
Valore dell'usufrutto					€ 686.175,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%					€ 651.866,26
Valore di stima finale arrotondato					€ 652.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 15/7/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobili pignorati
4. Atto provenienza: divisione Notaio Claudio CIAFFI rep 13815 del 19.10.2022
5. Atto compravendita notaio Mazza del 20.11.2000 rep 47602
6. Progetto originario del fabbricato. estratto
7. Certificato di abitabilità 1975_587
8. Richiesta visura e copia progetto a Roma Capitale
9. Oneri condominiali e altro
10. Ispezioni ipotecarie. Elenchi per subalterno e sviluppo note significative
11. Atto obbligo notaio Panvini Rosati rep 88626
12. Modulo verifica iniziale esperto
13. Perizia Privacy