

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperta ex art. 568 CPC Geom. Cristina Aiuti, nell'Esecuzione Immobiliare 1055/2023 del
RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca.

Promossa da

"Mediobanca Premier S.p.a." già "Che Banca! S.p.a."

*con sede in Viale Bodio, 37, Palazzo 4, – 20158 Milano (MI)
CF 10359360152*

*Rappresentati e difesi dall'Avv. Federico Belloni
Via Garibaldi, 224
02100 – Rieti (RI)
PEC: avv.federico.belloni@legalmail.it*

Contro

Custode

Avv. Gabriele Voltaggio
PEC: gabrielevoltaggio@ordineavvocatiroma.org

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima/Formazione lotti	24
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	30
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	30
Stato d'uso e manutenzione	30
Stato di possesso.....	30
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	31
Spese condominiali insolute.....	31
Conclusioni.....	31
Limiti dell'incarico	31
Elenco degli allegati.....	32

INCARICO

Con provvedimento del 18 luglio 2025, la sottoscritta Geom. Cristina Aiuti, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC cristina.aiuti@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 28 luglio 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 1055/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 27 ottobre 2023 al n. 130293 del Registro Generale e al n. 95801 del Registro Particolare, ha ad oggetto i seguenti Beni immobili: "... << **Immobile sito in Roma, Via Riviera D'Adda n. 7 e precisamente (di proprietà di*****

- *appartamento al piano primo della scala "A", distinto con il numero interno 2 (due), composto da soggiorno, camera, bagno, cucina, ripostiglio, corridoio e balcone. confinante con vano scale, appartamento interno uno, distacco su Via Riviera d'Adda, salvo altri;*
- *posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 4 (quattro), confinante con spazio comune per tre lati, salvo altri. Dette porzioni d'immobile sono censite al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 175, particella 620, sub 10, zona 6, categoria A2, classe 5, vani 4, sup. totale mq 72, sup. totale escluse aree scoperte mq 66, rendita catastale Euro 557,77 (l'appartamento) ed al foglio 175, particella 620, sub 509, zona 6, categoria C/6, classe 10, mq 14, rendita catastale Euro 41,21 (il posto auto);*

DESCRIZIONE

Il lotto è composto dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, scala A, piano 1, int. 2, costituita da un appartamento, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 10, categoria A/2, rendita catastale Euro 557,77.

Bene n. 2 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, piano T, int. 4, costituita da un Posto auto, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 509, categoria C/6, rendita catastale Euro 41,21.

Le unità immobiliari identificate come Bene n. 1 e Bene n. 2, costituendo l'abitazione con la relativa pertinenza, possono formare un unico lotto identificato con il numero lotto n.1.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel quadrante nord-ovest di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio XIV e più precisamente nel quartiere denominato "Casalotti".

Il quartiere Casalotti è una zona della periferia nord-ovest di Roma, vicina alla campagna e al Parco Natura Volo Alto. L'area è nata in maniera abusiva ed è attualmente in fase di espansione, soprattutto



verso Selva Candida e Casale Selce. Negli anni sono stati eseguiti interventi di riqualificazione che hanno risolto molte criticità, in particolare quelle relative alla viabilità.

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina con il Fosso dell'Acquabona che risulta essere il limite fisico fra il centro abitato e la Tenuta "La Castelluccia", via Cortenuova e Via Cogliate; L'ubicazione delle citate porzioni immobiliari meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.

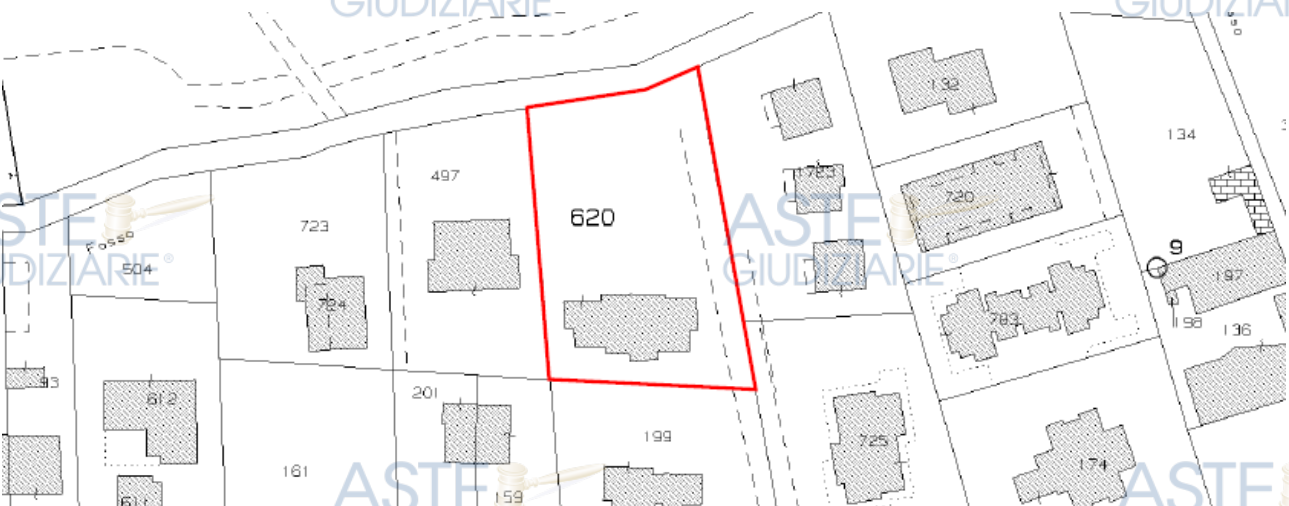


Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata sopra descritta ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni al foglio 175, particella 620, come meglio risulta dall'estratto delle mappe catastali di seguito riportato in cui il lotto su cui insiste il fabbricato è evidenziato con un perimetro rosso.



Stralcio dalle mappe catastali - foglio 175, particella 620 (non in scala)



Il tessuto edilizio che ricomprende detto edificio è caratterizzato da palazzine che si elevano per 3/4 piani fuori terra; le unità immobiliari hanno destinazione prevalentemente residenziale.

Via Riviera D'Adda si trova in prossimità della Tenuta "La Castelluccia" e del "Grande Raccordo Anulare" il cui imbocco più vicino al complesso immobiliare in oggetto è quello di Casal del Marmo che dista circa 5,3 Km.

Il quartiere è servito dal trasporto pubblico su gomma transitante su via Cogliate, che dista dall'immobile oggetto di esecuzione circa 230 metri e 400 metri dalla fermata Cogliate Bereguardo. L'area del quartiere dell'immobile oggetto di esecuzione mostra una scarsa presenza di servizi.

Di seguito si riportano alcune foto scattate all'arteria stradale e all'edificio in cui insistono le unità immobiliari pignorate.



Immagini di Via Riviera D'Adda dove insistono le porzioni immobiliari pignorate

LOTTO UNICO

Il lotto è composto dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, scala A, piano 1, int. 2, costituita da un appartamento, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 10, categoria A/2, rendita catastale Euro 557,77.

Bene n. 2 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, piano T, int. 4, costituita da un Posto auto, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 509, categoria C/6, rendita catastale Euro 41,21.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso il Catasto dei Fabbricati di Roma e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 27 ottobre 2023. L'ispezione è stata effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e individua l'atto ultraventennale con il quale è stata acquistata la proprietà.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari che costituiscono il lotto unico appartengono a:

- ***

– e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv***

), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le porzioni immobiliari che costituiscono il lotto unico vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

– e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona*** a

, con studio in via), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Le porzioni immobiliari sono pervenute in proprietà dai signori***

al signor*** con atto rogato dal Notaio Federico Salvatore di Roma del 15 settembre

2021, rep. 7692 racc. 4328. Col detto atto il sig.*** ha acquistato “... i seguenti cespiti

facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma Via Riviera D'Adda n. 7 e precisamente: - appartamento

sito al piano primo della scala "A", distinto con il numero interno 2 (due), composto da soggiorno, camera,

bagno, cucina, ripostiglio, corridoio e balcone, confinante con vano scale, appartamento interno uno,

distacco su Via Riviera d'Adda, salvo altri; - posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero

4 (quattro), confinante con spazio comune per tre lati, salvo altri. Detti immobili sono evidenziati nelle

planimetrie, ultime depositate in atti che, previa visione ed approvazione delle parti che la sottoscrivono

con me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "A e B", e sono censite in Catasto Fabbricati del

*Comune di Roma in ditta*** al foglio 175, particella 620, sub 10,*

zona 6, categoria A/2, classe 5, vani 4, sup. totale mq 72, sup. totale escluse aree scoperte mq 66, rendita

catastale Euro 557,77 (l'appartamento) ed al foglio 175, particella 620, sub 509, zona 6, categoria C/6,

classe 10, mq 14, rendita catastale Euro 41,21 (il posto auto) ...”, copia del citato atto è allegata alla

presente relazione sotto la lettera “A”.

Le porzioni immobiliari sono pervenute alla parte venditrice e nello specifico ai signori *** **

*** per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei

beni in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Valerio Tirone di Guidonia Montecelio (RM)

in data 30 marzo 2011 rep. n. 39690/13076, registrato a Roma 20 aprile 2011 e trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 22 aprile 2011 al n. 44995 del Registro Generale

e al n. 27375 del Registro Particolare.

Per quanto riguarda i titoli che coprono il ventennio della piena proprietà sull'unità immobiliare in argomento si rimanda al paragrafo “Provenienze ventennali”.

CONFINI

All'atto del sopralluogo, le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto sono:

Il **Bene n. 1** consistente in una abitazione situata al primo piano di un complesso immobiliare che dispone di accesso principale dal civico 7 di Via Riviera D'Adda. L'ingresso al complesso è garantito da un cancello, avente una doppia apertura: una dedicata al passaggio pedonale e l'altra carrabile, entrambe funzionali per accedere direttamente alla corte interna di pertinenza del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta con l'interno n. 2 confina con il distacco su via Riviera D'Adda, con appartamento distinto con interno n. 1 e con un pianerottolo, salvo altri e più precisi confini. La descrizione dei confini contenuta nell'atto di provenienza è coerente con quanto rinvenuto all'atto del sopralluogo.

Attraverso questa corte si giunge all'ingresso del condominio stesso.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



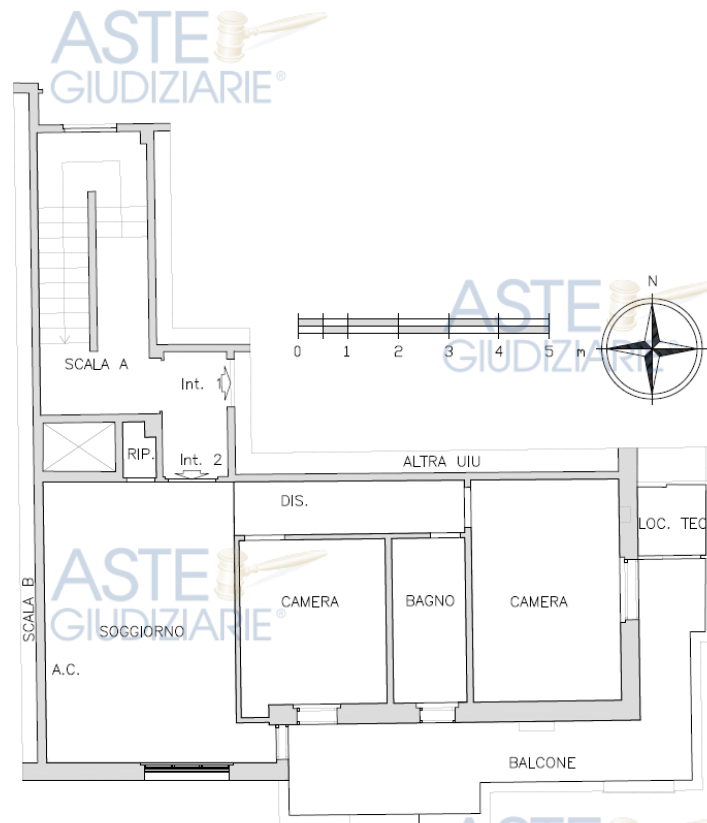
La corte si caratterizza per una conformazione in parte stretta e allungata, che conduce ad una zona centrale, all'interno della quale sono collocati quattro posti auto.

Il **Bene n. 2** è costituito da un posto auto scoperto distinto con l'interno 4 posto al piano terra nell'area condominiale del complesso immobiliare avente accesso dal civico 7, confinante con spazio comune per tre lati, salvo altri. La descrizione è conforme a quanto riportato nell'atto di provenienza.

CONSISTENZA

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 5 agosto 2025, è emerso che l'unità immobiliare risulta così costituita: un soggiorno con angolo cottura, un piccolo ripostiglio posizionato accanto alla porta di ingresso principale, un disimpegno che permette l'accesso alle due camere da letto e all'unico bagno presente dotato di finestra. Dalla camera padronale si accede al balcone attraverso un'ampia portafinestra. Il balcone, su cui è stato ricavato un piccolo ripostiglio di mq 1,89, ha una superficie di circa mq 15,71 e circonda l'intera unità immobiliare. Sul ripostiglio adiacente al soggiorno e sul corridoio del disimpegno sono stati realizzati dei soppalchi, che determinano un interpiano di ml 2,22. L'abitazione risulta quindi avere una superficie netta di mq 56,72 ed una superficie lorda di mq 65,66. L'altezza di interpiano dell'appartamento, ove non è presente il soppalco, è di ml 2,87.

Quanto descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato che di seguito si riporta.



Elaborazione del rilievo effettuato- piano primo (non in scala)



Il soggiorno con angolo cottura



La camera padronale



Il bagno



Il corridoio di accesso alle camere e al bagno.



La camera da letto singola



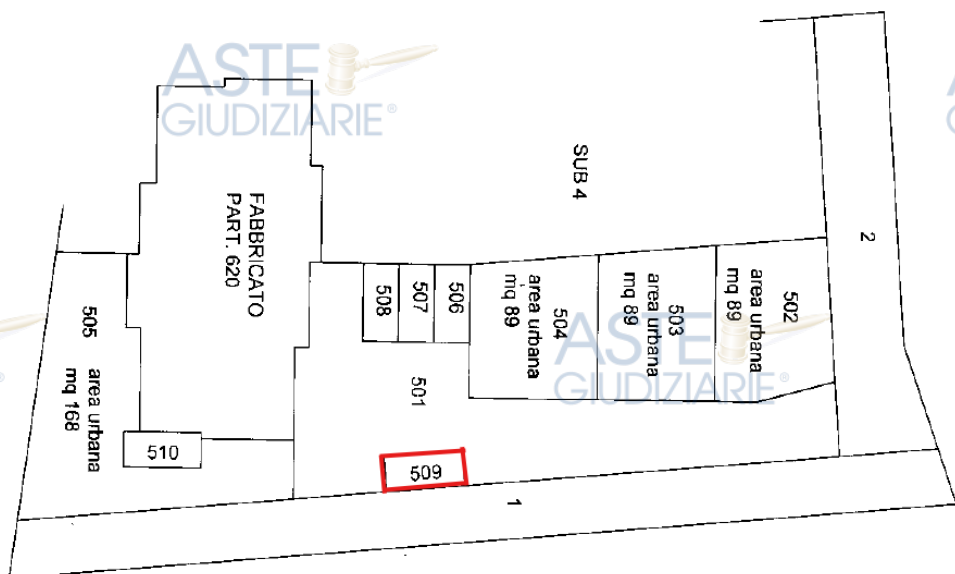


Il balcone



Il ripostiglio esterno

Il Bene n. 2 è costituito da un posto auto scoperto distinto con il numero 4 posto al piano terra, nell'area condominiale, avente accesso dal civico 7 di via Riviera D'Adda; Tramite un accesso pedonale ed uno carrabile, come già precedentemente descritto, tale accesso permette di raggiungere un'area pertinenziale del fabbricato dove nella parte centrale sono localizzati i posti auto.



VIA RIVIERA D' ADDA

Elaborato Planimetro (non in scala)





sub 501



sub 501

sub 1



sub 501



Planimetria Catastale sub 509 (non in scala)



Posto auto scoperto identificato catastalmente con il sub 509

La consistenza commerciale delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 è riportata nel prospetto che segue.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,50 mq	1,00	63,50 mq	2,87 m-2,22	1
Balcone	18,61 mq	0,20	3,72 mq		1
Ripostiglio esterno	2,16 mq	1,00	2,16 mq	2,87	1
Posto Auto	12,50 mq	0,25	3,13 mq		
Superficie complessiva tra coperto e scoperto:			72,51 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Particella 620 sub 10 – Catasto Fabbricati

Periodo	***	Proprietà	Dati catastali
Dal 5 febbraio 2001 fino al 17 giugno 2002			Catasto Fabbricati Fg. 175 Part. 620 sub. 10 zona cens. 6, categoria A/2 classe 5, consistenza 4 vani, Rendita € 557,77, L. 1.080.000 Via Riviera D'Adda n. 7 Scala A Interno 2 Piano 1
Dal 17 giugno 2002 fino al 30 marzo 2011			Catasto Fabbricati Fg. 175 Part. 620 sub. 10 zona cens. 6, categoria A/2 classe 5, consistenza 4 vani, Rendita € 557,77. Via Riviera D'Adda n. 7 Scala A Interno 2 Piano 1
Dal 30 marzo 2011 fino al 15 settembre 2021	***		Catasto Fabbricati Fg. 175 Part. 620 sub. 10 zona cens. 6, categoria A/2 classe 5, consistenza 4 vani, Rendita € 557,77. Via Riviera D'Adda n. 7 Scala A Interno 2 Piano 1
Dal 15 settembre 2021 all'attualità	***	detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino all'attualità.	Catasto Fabbricati Fg. 175 Part. 620 sub. 10 zona cens. 6, categoria A/2 classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq, escluse aree scoperte 66 mq, Rendita € 557,77 Via Riviera D'Adda n. 7 Scala A Interno 2 Piano 1

Particella 620 sub 509 – Catasto Fabbricati

Periodo	***	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 febbraio 2011 fino al 30 marzo 2011			Catasto Fabbricati Fg. 175 Part. 620 sub. 509 zona cens. 6, categoria C/6 classe 10, consistenza 14 mq, Rendita € 41,21 Via Riviera D'Adda n. 7 Interno 4 Piano T UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/02/2011 Pratica n. RM0161571 in atti dal 07/02/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1358.1/2011)
Dal 30 marzo 2011 fino al 15 settembre 2021			Catasto Fabbricati Fg. 175 Part. 620 sub. 509 zona cens. 6, categoria C/6 classe 10, consistenza 14 mq, Rendita € 41,21 Via Riviera D'Adda n. 7 Interno 4 Piano T

Dal 15 settembre 2021 all'attualità	***	Catasto Fabbricati Fg. 175 Part. 620 sub. 509 zona cens. 6, categoria C/6 classe 10, consistenza 14 mq, superficie catastale 14mq Rendita € 41,21 Via Riviera D'Adda n. 7 Interno 4 Piano T

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari pignorate è allegata alla presente relazione sotto la lettera “**B**” ed alla quale si rimanda per una completa individuazione della cronistoria dei dati catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati identificativi						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	175	620	10	6	A/2	5	4 Vani	72/66 mq	€ 557,77	1
	175	620	509	6	C/6	10	14 mq	14 mq	€ 41,21	T

Corrispondenza catastale

Per quanto concerne l'unità immobiliare a destinazione residenziale la planimetria catastale non risulta essere corrispondente allo stato dei luoghi: in quanto in ragione della prima camera posta subito subito dopo il soggiorno, era presente il vano cucina e non era presente il ripostiglio esterno, realizzato in alluminio posto in prossimità del confine con il balcone dell'interno n. 1.

Il posto auto scoperto, come già descritto sui paragrafi precedenti, non corrisponde alla planimetria catastale ed alla sua localizzazione individuata nell'elaborato planimetrico. Circa la legittimità edilizia delle unità immobiliari meglio si dirà nel successivo paragrafo “Regolarità edilizia”.

PRECISAZIONI

Ancora nell'art. 5 dell'atto di compravendita a rogito del notaio Salvatore Federico di Roma, stipulato in data 15 settembre 2021, rep. 7692, raccolta 4328, è riportato che “... *La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui i cespiti descritti si trovano, con tutti i di ritti, azioni, ragioni, annessi, adiacenze e pertinenze, con le parti e gli spazi comuni del fabbricato a norma di legge...*”.

PATTI

Ancora nell'art. 6 del più volte citato atto di compravendita è indicato che “... *La parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà e disponibilità di quanto compravenduto e la sua libertà da pesi oneri, vincoli e privilegi, anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi in caso contrario per l'evizione ...*”. Inoltre “...*Per quanto riguarda la provenienza degli immobili in oggetto la parte venditrice dichiara: - che con atto di donazione a rogito del Notaio Gianvincenzo Nola del 7 febbraio 1991 rep.n. 41865/4823 registrato il 27 febbraio 1991 e trascritto il 27 febbraio 1991 al n. 14128 di form. i signori ****

*hanno donato ai rispettivi figli ****

ergio il terreno su cui è stato edificato

il fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto; - che con atto a rogito del Notaio Valerio Tirone del 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



marzo 2011 rep.n. 39661/13053 debitamente registrato i signori***

hanno

rinunziato all'azione di riduzione in dipendenza del decesso dei signori ***

- che con atto di divisione a rogito del Notaio Carlo Cavicchioni del 17 giugno 2002 rep.n. 52802/12700 registrato il 2 luglio 2002 e trascritto il 28 giugno 2002 al n. 47964 di form. alla signora***

*** è stato attribuito l'appartamento in oggetto mentre la corte ove sono stati ricavati i posti auto è stata attribuita ai proprietari delle porzioni immobiliari facenti parte della scala A signori ***

- che con atto di compravendita in data 30 marzo 2011 rep. 39690/13076 per notaio Valerio Tirone registrato il 20 aprile 2011 al n. 1933/1T e trascritto a Roma 1 il 22 aprile 2011 ai numeri 49995 R.G. e 27375 R.P. la signora*** quanto all'appartamento e i signori***

quanto al posto auto hanno venduto i cespiti in oggetto ai signori***

, ...”.

Nel corso della verifica della documentazione relativa all'atto di compravendita sopra citato, è emersa una discrepanza riguardante il numero di Registro Generale con cui l'atto stesso risulta trascritto. In particolare, all'articolo 6 dell'atto di compravendita viene indicato come riferimento il numero di registro generale 49995. Tuttavia, a seguito di un controllo effettuato mediante l'elenco ufficiale delle formalità, si è potuto accertare che il reale numero di trascrizione attribuito all'atto in questione corrisponde invece al numero di Registro Generale 44995.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, l'abitazione è risultata nel complesso in ordinario stato di conservazione per la destinazione d'uso a cui è adibita; il posto auto scoperto non è delimitato dalle strisce a terra, l'area condominiale si presenta in buono stato conservativo e comunque consono alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Durante il sopralluogo, si è evinto che il fabbricato non è costituito in condominio, e che attualmente le spese comuni sono distribuite in maniera autonoma da parte dei proprietari; Pertanto, la manutenzione e le regole delle parti comuni sono soggette all'articolo 1117 Codice civile e seguente.

Il compendio immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica di forma quadrangolare di cui fanno parte il bene 1 e il bene 2, che hanno accesso dal numero civico 7 di Via Riviera D'Adda.



Via Riviera D'Adda civico n. 7



Il civico 7 dispone di due distinti ingressi: uno pedonale e uno carrabile, che consente l'accesso ai veicoli. Tale corte si sviluppa in modo rettilineo, caratterizzandosi per una forma stretta e allungata, e conduce fino a un'area centrale. In questa zona centrale della corte sono stati ricavati e posizionati quattro posti auto, riservati ai diversi proprietari delle unità immobiliari facenti parte dello stabile.



Vista della corte interna



Il portone d'ingresso



L'androne principale

Il portone d'ingresso che si trova sulla corte comune è realizzato in ferro e vetro e permette di accedere all'androne condominiale ed alle scale, entrambi caratterizzati da una pavimentazione in granito, le pareti sono rifinite ad intonaco colorato beige chiaro e bianco, le ringhiere delle scale sono in ferro con il corrimano in legno.



Il vano scala





Portone d'ingresso verso gli interni n. 1 e 2



Portone d'ingresso all'abitazione

Dal portone d'ingresso al piano si entra verso un piccolo androne che dà accesso ai due appartamenti distinti con gli interni n. 1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione. Purtuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici pluripiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è un fabbricato multipiano (4 piani fuori terra), con sistema costruttivo intelaiato in calcestruzzo armato e solai in latero cemento con la copertura a falde. Le facciate sono rifinite in mattoni a facciavista di laterizio (in cortina) di colore beige scuro, tranne il piano terra che è rifinito ad intonaco di colore bianco e da un basamento in pietra naturale di colore panna. I vari piani sono definiti da fasce marcapiano di laterizio posati verticalmente. I balconi sono rifiniti in parte in cortina ed in parte con una ringhiera in ferro.

L'abitazione presenta pavimenti e i rivestimenti in ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato di colore bianco. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC bianco mentre le porte interne sono in legno tamburato marrone. L'unità immobiliare è provvista di un impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 30 luglio 2025 l'Avv. *** Curatore dell'Eredità giacente del Sig. ***
, ha consegnato le chiavi dell'immobile oggetto della presente stima, al custode della presente procedura esecutiva Avv. Gabriele Voltaggio, come confermato anche dal verbale di sopralluogo allegato alla presente sotto la lettera "F", pertanto attualmente l'immobile è nella disponibilità della procedura in persona del suo custode e non curatore dell'eredità giacente, e si considera libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Foglio 175 particella 620 sub 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 7 febbraio 1991 al 17 giugno 2002	***	Atto tra vivi – Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	7 febbraio 1991	41865	4823
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	27 febbraio 1991	22964	14128
Dal 17 giugno 2002 al 30 marzo 2011		Atto tra vivi – Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Carlo Cavicchioni di Roma	17 giugno 2002	52802	
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	28 giugno 2002	72713	47964
Dal 30 marzo 2011 al 15 settembre 2021	***	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Valerio Tirone di Guidonia Montecelio	30 marzo 2011	39690	13076
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22 aprile 2011	44995	27375
Dal 15 settembre 2021 all'attualità	***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Salvatore Federico di Roma	15 settembre 2021	7692	4328
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Ufficio delle Entrate	22 settembre 2021	30712	Serie 1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22 settembre 2021	120547	83606

Foglio 175 particella 620 sub 509

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 7 febbraio 1991 al 30 marzo 2011	***	Atto tra vivi - Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	7 febbraio 1991	41865	4823
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	27 febbraio 1991	22964	14128
Dal 30 marzo 2011 al 15 settembre 2021		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Valerio Tirone di Guidonia Montecelio	30 marzo 2011	39690	13076
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22 aprile 2011	44995	27375
Dal 15 settembre 2021 all'attualità	***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Salvatore Federico di Roma	15 settembre 2021	7692	4328
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Ufficio delle Entrate	22 settembre 2021	30712	Serie 1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22 settembre 2021	120547	83606

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto pignorato, vista la certificazione notarile in atti e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- 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 alla data del 4 settembre 2025, risulta invariata; pertanto, le proprietà risultano ancora in capo al Sig. ***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 4 settembre 2025, sono risultate le seguenti formalità sul conto del Sig. *** : le visure sono state effettuate per nominativo e sono state estese a tutti i tipi di formalità senza restrizione alcuna; l'esito delle visure effettuate è allegato alla presente sotto la lettera "C".

Trascrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Atto tra vivi - Compravendita

Rogante: notaio Salvatore Federico di Roma del 15 settembre 2021, rep. 7692/4328

Trascritto a Roma 1 il 22 settembre 2021, Registro generale n. 120547 Registro particolare n. 83606

A favore: ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni;

Contro: ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 10, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 72 mq, Via Riviera D'Adda N. civico 7.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 509, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 14 mq, Via Riviera D'Adda N. civico 7.

Atto Giudiziario

Titolo: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili del 21 settembre 2023, rep. 31143

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C. D'appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 27 ottobre 2023, Reg. generale n. 130293 Reg. particolare n. 95801

A favore: Chebanca Spa con sede a Milano (MI), C.F. 10359360152, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 10, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 4 vani, Via Riviera D'Adda N. civico 7.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 509, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 14 mq, Via Riviera D'Adda N. civico 7.

Nella sezione D si specifica: *"... si precisa che il sig.****

*è deceduto in data****

*e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona del l'Avv.****

cui il presente pignoramento è stato notificato. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito..."

Iscrizioni

Atto notarile Pubblico

Titolo: Ipoteca Volontaria del 15 settembre 2021 rep. 7693/4329

Notaio: Salvatore Federico

Iscritta a Roma il 22 settembre 2021, reg. gen. 120549, reg. part. 22837

A favore di: Chebanca! S.P.A. con sede in Milano (MI), CF. 10359360152, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 10, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 72 mq, Via Riviera D'Adda N. civico 7.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 509, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 14 mq, Via Riviera D'Adda N. civico 7.

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera **"C"**.

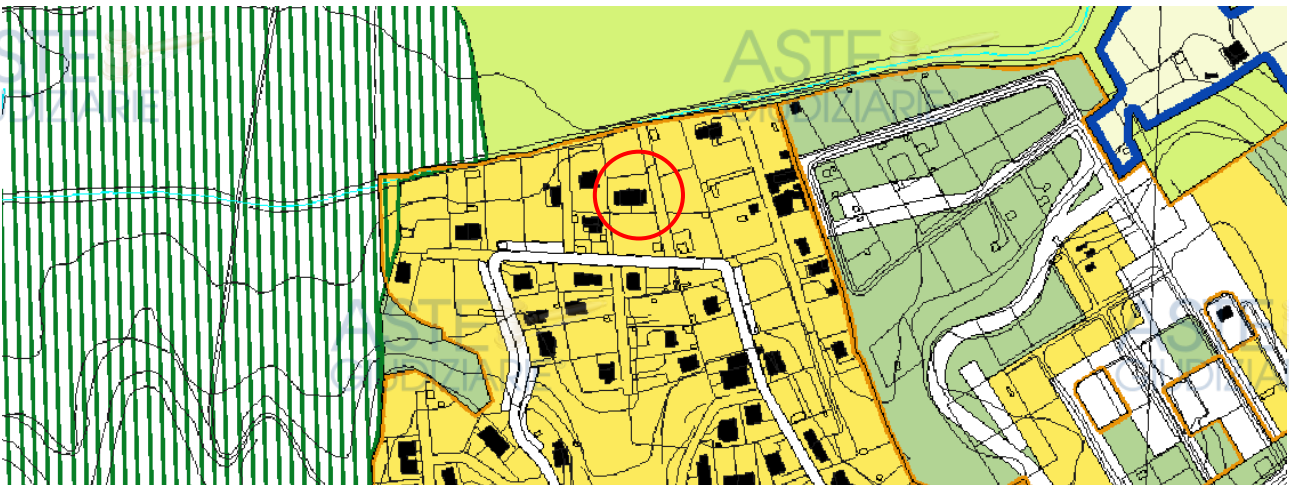
Relativamente all'accertamento ventennale la sottoscritta ha effettuato un'ispezione ipotecaria il 5 novembre 2025 di cui si allega la documentazione sotto la lettera **"D"**.



NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 2 settembre 2025 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con il numero di particella 620 del foglio 175, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica"* del PRG '08 ...", ricade in:

1. Sistemi e regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita- Zona "O"- Palmarola-Selva Nera



PRG – Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

2. Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n. 10/O- "Palmarola-Selva Nera" –Zona di Conservazione/ Completamento/Nuova Edificazione



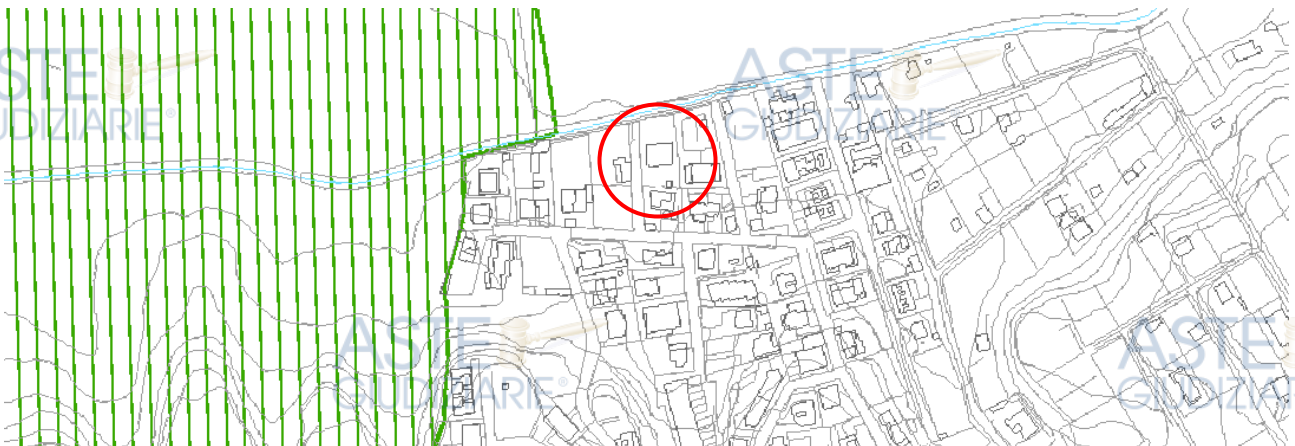
Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n. 10/O- "Palmarola-Selva Nera" –Zona di Conservazione/ Completamento/Nuova Edificazione

3. Rete ecologica – Non individuato;



Rete ecologica – Non individuato

4. Carta per la qualità – Non individuato.



Carta per la qualità – Non individuato

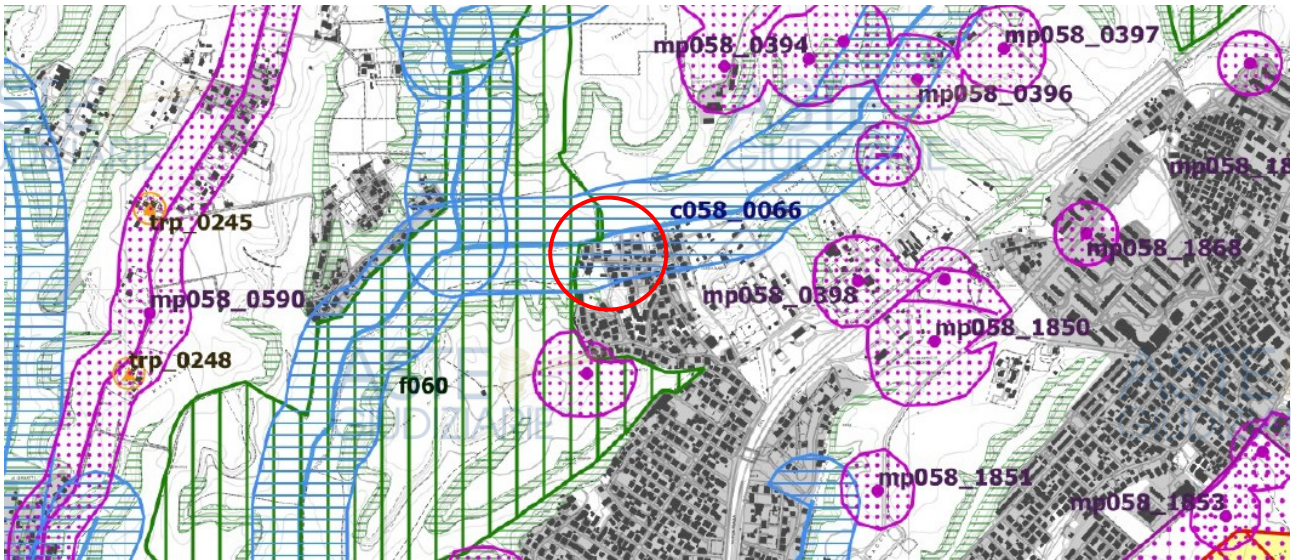
Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

5. PTPR Tav. A: nel Sistema del Paesaggio Naturale ricade in “Coste Marine Lacuali e corsi d’Acqua”; nel Sistema del Paesaggio insediativo ricade parte in Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione e parte in Paesaggi degli Insediamenti Urbani;



PTPR Tav. A – nel Sistema del Paesaggio Naturale ricade in “Coste Marine Lacuali e corsi d’Acqua”; nel Sistema del Paesaggio insediativo ricade parte in Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione e parte in Paesaggi degli Insediamenti Urbani

6. PTPR Tav. B: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua- Fosso dell’Acquabona; Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR Tav. B – Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua- Fosso dell'Acquabona; Aree urbanizzate del PTPR;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è posteriore alla data del 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio non risulta provvisto del certificato di abitabilità/agibilità per la destinazione d'uso attuale.

Nell'Atto di compravendita a rogito del notaio Federico Salvatore di Roma, stipulato in data 15 settembre 2021, rep. 7692, racc. 4328, all'art. 2 si riporta che "... I comparenti signori ***

consapevoli che ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi o contenenti dati non più rispondenti a verità sono puniti ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia, con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni) dichiarano: - che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto è stata realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ed è stata presentata al Comune di Roma domanda di sanatoria in data 25 febbraio 1995 prot.n. UCE 0/34256/0 in dipendenza della quale è stata ottenuta dal detto Comune concessione in sanatoria n. 351170 in data 25 maggio 2012; - che per la realizzazione della pertinenza è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 380/2001, al Municipio Roma XIV in data 23 maggio 2021 prot.n. CT 2021 /58355 in relazione alla quale il detto Comune non ha emanato alcun provvedimento di diniego o opposizione; - che in merito a tutto quanto sopra non sono stati mai adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori. Le parti si danno reciprocamente atto che quanto in oggetto è privo del certificato di agibilità; la parte acquirente dichiara di voler comunque procedere all'acquisto in oggetto..."

Sulla base delle indicazioni contenute in atto, la sottoscritta ha provveduto, in data 29 agosto 2025, a richiedere all'Ufficio di Scopo Condonò del Dipartimento PAU con istanza registrata al prot. QI/2025/176053, di prendere visione ed estrarre copia della documentazione contenuta nel fascicolo relativo alla istanza di sanatoria edilizia indicate nell'atto di compravendita, e rispettivamente l'istanza di condono richiesta ai sensi della Legge 724/94 con prot. n. 0/34256/0.

Il 14 ottobre 2025 è stata fornita la documentazione relativa alla definizione degli illeciti edilizi assunta al prot. n. 0/34256/0 di seguito elencata:



0_34256_0_Atto notorio epoca abuso;
0_34256_0_Concessione edilizia;
0_34256_0_Copie versamenti;
0_34256_0_Documentazione fotografica;
0_34256_0_Idoneità statica;
0_34256_0_Perizia giurata;
0_34256_0_Planimetria catastale;
0_34256_0_Riesame_1;
0_34256_0_Scheda urbanistica.

La documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condono è allegata alla presente relazione sotto la lettera "E".

Dalla documentazione in atti si evince che per l'unità immobiliare, è stata oggetto di istanza di condono prot. U.C.E. n. 0/34256/0 per la quale è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 351170 del 25 maggio 2012 per una superficie a destinazione d'uso residenziale di mq 65,98.

Dalla sovrapposizione della planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria suddetta con il rilievo dello stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità: la realizzazione dell'angolo cottura nel soggiorno, la realizzazione nel vano destinato alla cucina in una seconda camera da letto, la realizzazione di un soppalco nel disimpegno che comporta la riduzione dell'altezza utile dello stesso a 2,22 ml e la realizzazione di un piccolo ripostiglio, composto da un armadio in alluminio di 2,16 mq posto sul balcone che amplia la superficie dell'unità immobiliare; dall'analisi risulta necessaria la regolarizzazione degli interventi interni, consistenti nella demolizione del soppalco posto nel disimpegno per ripristinare l'altezza originaria e la rimozione del ripostiglio posto sul balcone.

Circa gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e/o per il ripristino della situazione legittima relativamente all'unità immobiliare residenziale meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Sempre in data 29 agosto 2025, la sottoscritta ha provveduto a richiedere al Municipio 14 con istanza registrata al Prot. CT/2025/105748 di prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alla C.I.L.A. prot. CT/58355 del 23 maggio 2021. Il 1° settembre 2025 è stata fornita la documentazione relativa. Dalla documentazione in atti si evince che la C.I.L.A. presentata ai sensi dell'art. 6 bis, per interventi già eseguiti, regolarizza la realizzazione di 5 posti auto denunciati con variazione catastale protocollo n. RM0161571 in atti dal 7 febbraio 2011, come si evince dal post operam dello stralcio dell'elaborato grafico.

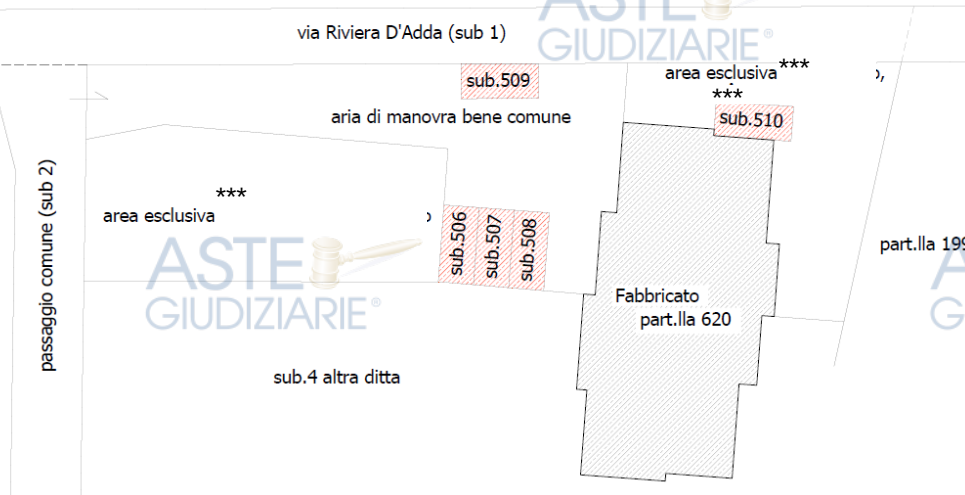


posti auto da regolarizzare, realizzati con Variazione Catastale protocollo n. RM0161571 in atti dal 07/02/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Post-Operam - dopo il 07.02.2011



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio dell'elaborato grafico della CILA prot. n CT 2021/58355 del 23 maggio 2021

La consistenza delle unità immobiliari oggetto di esecuzione in seguito ai sopracitati interventi di ripristino sarà quella che risulta nel prospetto che segue:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,50 mq	1,00	63,50 mq	2,87 m	1
Balcone	21,00 mq	0,20	4,20 mq		1
Posto Auto	12,50 mq	0,25	3,13 mq		
Superficie complessiva tra coperto e scoperto:			70,83 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nell'art. 8 del più volte citato atto di proprietà si evince che l'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dal geometra Paolo Vagnoni il 1° settembre 2021 **depositato in Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche abitative** in pari data con codice identificativo n. 5809121000499494. Tale A.P.E. risulta essere valido fino al 1° settembre 2031.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale non è costituito in condominio, e che attualmente le spese comuni sono distribuite in maniera autonoma da parte dei proprietari; pertanto, la manutenzione e le regole delle parti comuni sono soggette all'articolo 1117 codice civile e seguente.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è composto dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, scala A, piano 1, int. 2, costituita da un appartamento, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 10, categoria A/2, rendita catastale Euro 557,77.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bene n. 2 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, piano T, int. 4, costituita da un Posto auto, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 509, categoria C/6, rendita catastale Euro 41,21.

Le porzioni immobiliari che costituiscono il lotto unico fanno parte dell'edificio sito in località "Casalotti", ubicato in Via Riviera D'Adda 7, nel quadrante nord-ovest del territorio comunale di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio XIV e più precisamente nel quartiere denominato "Casalotti".

Il quartiere Casalotti è una zona della periferia nordovest di Roma, vicina alla campagna e al Parco Natura Volo Alto; l'area nasce in maniera abusiva, ed è, attualmente, in fase di espansione soprattutto verso Selva Candida e verso Casale Selce; negli anni sono stati eseguiti interventi di riqualificazione con i quali molte criticità in special modo quelle relative alla viabilità sono state appianate.

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina con il Fosso dell'Acquabona che risulta essere il limite fisico fra il centro abitato e la Tenuta "La Castelluccia", via Cortenuova e Via Cogliate.

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata sopra descritta ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni al foglio 175, particella 620, come meglio risulta dall'estratto delle mappe catastali.

Il tessuto edilizio che ricomprende detto edificio è caratterizzato da palazzine che si elevano per 3/4 piani fuori terra; le unità immobiliari hanno destinazione prevalentemente residenziale.

Via Riviera D'Adda si trova in prossimità della Tenuta "La Castelluccia" e del "Grande Raccordo Anulare" il cui imbocco più vicino al complesso immobiliare in oggetto è quello di Casal del Marmo che dista circa 5,3 Km.

Il quartiere è servito dal trasporto pubblico su gomma che transita su via Cogliate, che dista dall'immobile oggetto di esecuzione circa 230 metri e 400 metri dalla fermata Cogliate Bereguardo. Il quartiere risulta essere carente del trasporto pubblico su gomma e su ferro.

Di seguito si riportano alcune foto scattate all'arteria stradale e all'edificio in cui insistono le unità immobiliari pignorate.

Il lotto è composto dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, scala A, piano 1, int. 2, costituita da un appartamento, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 10, categoria A/2, rendita catastale Euro 557,77.

Bene n. 2 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Riviera D'Adda 7, piano T, int. 4, costituita da un Posto auto, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 620, subalterno 509, categoria C/6, rendita catastale Euro 41,21.

Le porzioni immobiliari che costituiscono il lotto unico appartengono a:

- *** – e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv.***, con studio in***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Le porzioni immobiliari che costituiscono il lotto unico vengono poste in vendita per i seguenti diritti:



● ***

- e che la sua

eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv***

137

*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it è stata rinvenuta un'inserzione relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nella stessa zona di quello oggetto di relazione: di seguito si riporta detta inserzione:

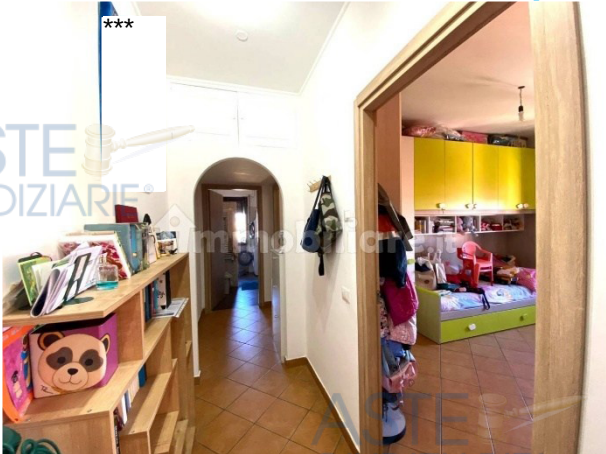
Trilocale via Bertónico, Casalotti, Roma**Roma Casalotti Via Bertónico € 199.000(-5,0%) € 189.000**3 locali 76 m² 1 bagno Piano 1 No Ascensore Balcone**Descrizione: riferimento: 49/25**

Selva Candida, precisamente in via Bertónico, In contesto tranquillo e riservato, proponiamo la vendita di un appartamento trilocale situato al primo piano di una piccola palazzina di soli quattro appartamenti, caratterizzato da spazi ben distribuiti e ottima luminosità grazie alla tripla esposizione solare. L'immobile si compone di una comoda zona giorno con cucina a vista, due ampie camere matrimoniali, un servizio finestrato e due balconi. Tra le dotazioni dell'immobile troviamo un impianto di climatizzazione caldo/freddo, infissi in PVC con doppio vetro che garantiscono un ottimo isolamento termico e acustico, inferriate di sicurezza installate su tutte le finestre, tende da sole, porte interne nuove e riscaldamento autonomo. La soluzione ideale per chi cerca un ambiente accogliente, in un contesto riservato ma ben collegato e servito.

Caratteristiche**Tipologia:** Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media**Contratto:** Vendita **Piano:** 1 **Piani edificio:** 2 **Ascensore:** No;**Superficie:** 76 m² | commerciale 78 m² **Locali:** 3 **Camere da letto:** 2**Cucina:** Cucina angolo cottura **Bagni:** 1 **Balcone:** Sì **Terrazzo:** No**Riscaldamento:** Autonomo **Climatizzazione:** Autonomo



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione



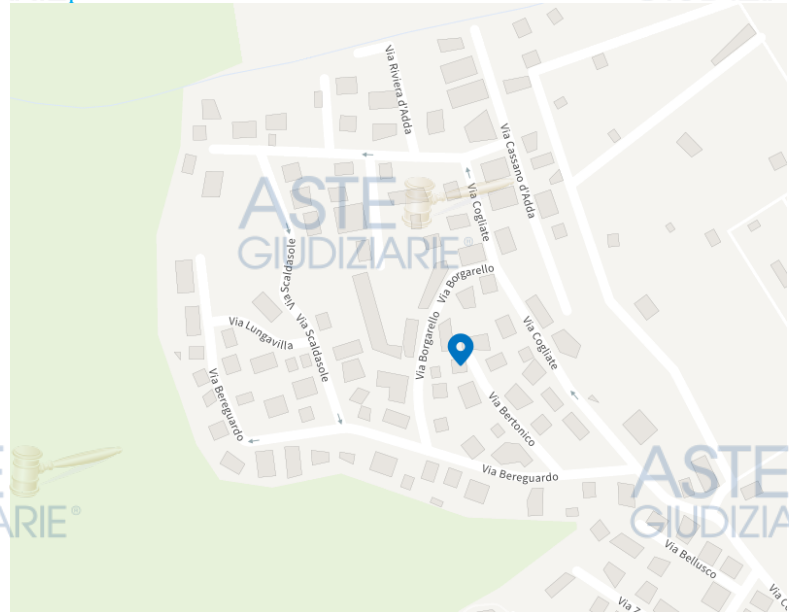
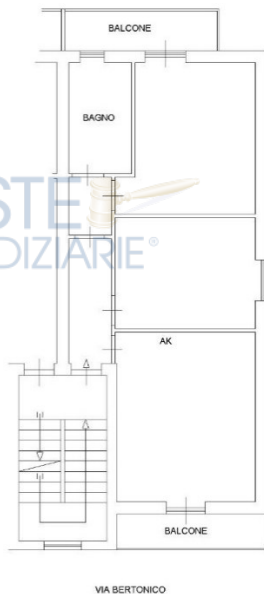
Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due unità immobiliari consistono nell'ubicazione nel medesimo contesto e nelle dimensioni simili; ulteriore caratteristica comune è individuabile nello stato conservativo. La principale differenza è rappresentata dalla caratteristica tipologica del fabbricato: quello oggetto della presente relazione è un fabbricato multipiano (4 piani fuori terra) con finiture in cortina, mentre il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto dell'inserzione composto da due piani fuori terra e presenta i prospetti tinteggiati colore ocra. Ulteriore differenza è determinata dalla presenza nell'immobile oggetto dell'esecuzione del posto auto, mentre è assente in quello oggetto dell'inserzione.



L'appartamento viene proposto in vendita per la somma di € 189.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita durante le quali il prezzo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 15%, considerando l'abbassamento del 5% già disposto nell'inserzione si prevede un ribasso del 10% (15%-5%), il valore di mercato dell'abitazione oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 170.100,00 (€ 189.000,00 - 10%); detto importo, diviso per la superficie commerciale, indicata nell'inserzione in ragione di mq 76,00, dà luogo ad un valore di €/mq 2.238,16 (€ 170.100,00 : mq 76,00). Detto valore risulta essere nel range tra il valore minimo e massimo registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativo alle compravendite effettuate nel primo semestre del 2025, l'ultimo pubblicato, di unità immobiliari ubicate nella stessa zona delle due messe a confronto. Di seguito si riportano detti valori OMI, con l'indicazione che la tipologia delle unità immobiliari deve essere ricompresa nelle "Abitazioni di tipo civile".

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**Provincia:** ROMA - **Comune:** ROMA**Fascia/zona:** Suburbana/CASALOTTI%20SELVA%20CANDIDA%20(VIA%20DI%20SELVA%20NER**Codice di zona:** E113**Microzona catastale n.:** 90**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2900	L	8,8	12,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2400	L	8	11	L
Box	Normale	800	1150	L	5	7	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	4	6	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	7,3	10,5	L

Come sopra esposto la porzione immobiliare oggetto di esecuzione presenta delle caratteristiche differenti; per uniformare il valore di mercato con l'unità immobiliare oggetto di esecuzione verranno applicati dei coefficienti di riduzione o di incremento sul valore di mercato trovato: l'immobile oggetto della Procedura esecutiva presenta una tipologia edilizia multipiano, mentre il fabbricato dell'unità immobiliare presa a comparazione è più assimilabile a villetta bifamiliare; equiparando le tipologie del fabbricato di cui fa parte l'immobile si ritiene di poter applicare all'abitazione da stimare un decremento del 8% per portare le porzioni immobiliari alle stesse condizioni di quella descritta nell'inserzione pari a € **179,05** (€/mq 2.238,16 x 8%). Dalle considerazioni precedenti si può determinare un valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione di €/mq **2.059,11** (€/mq 2.238,16 -€/mq **179,05**) che applicato alla superficie convenzionale dell'abitazione oggetto di esecuzione, quantificata nel precedente paragrafo "Consistenza" in ragione di mq **70,83**, dà luogo ad un valore di mercato pari ad € **145.846,76** (€/mq 2.059,11 x mq 70,83). Il valore così determinato è riconducibile alla porzione immobiliare pignorata se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato individuato, trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un edificio in cui non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura, ma non presenta abitabilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € **21.877,01** ($€145.846,76 \times 15\%$).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", il raffronto fra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare e della planimetria catastale parte integrante della Concessione in Sanatoria, riporta alcune difformità impiantistiche, la realizzazione di un soppalco nel disimpegno ed un aumento di superficie sul balcone. Per riportare l'unità immobiliare allo stato legittimo si prevede: il ripristino della superficie ampliata nel balcone attraverso lo smontaggio degli infissi che la costituiscono e del soppalco presente nel disimpegno. L'intervento di ripristino e di regolarizzazione può essere attuato mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, per interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il costo per detti interventi è stato stimato, sulla base del Prezziario della Regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda, in ragione di € 1.200,00 oltre agli onorari professionali e i diritti di segreteria e le sanzioni e variazione catastale, che possono essere quantificati complessivamente in € 3.500,00. L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico è pertanto pari ad € 4.700,00.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Poiché l'unità immobiliare in argomento risulta avere uno stato d'uso coerente, un grado di finitura e uno stato di manutenzione equivalente all'unità immobiliare oggetto dell'inserzione, non viene applicata nessuna detrazione.

STATO DI POSSESSO

In data 30 luglio 2025 l'Avv***, Curatore dell'Eredità giacente del Sig.***, ha consegnato le chiavi dell'immobile oggetto della presente stima, al custode della presente procedura esecutiva Avv. Gabriele Voltaggio, come confermato anche dal verbale di sopralluogo allegato alla presente sotto la lettera "F", pertanto attualmente l'immobile è nella disponibilità della procedura in persona del suo custode e non curatore dell'eredità giacente, e si considera libero; per tale motivo le porzioni immobiliari dovranno ritenersi libere al momento del decreto di trasferimento e conseguentemente non verranno apportate modifiche all'importo individuato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili; gli atti d'obbligo di natura edilizia sono quelli che ordinariamente vengono richiesti per la realizzazione di edifici in quello stesso contesto, motivo per il quale non si ritiene opportuno operare detrazioni al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato, l'edificio non è gestito in condominio; pertanto, non si ritiene opportuno effettuare detrazioni in tal senso.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€	145.846,76	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	21.877,01	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	4.700,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	119.269,75	

Pari in cifra tonda ad € 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari pignorate e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 CPC deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SV e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 4 dicembre 2025

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Cristina Aiuti

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto del Notaio Federico Salvatore di Roma del 15 settembre 2021, rep. 7692 racc. 4328;
- B. Documentazione catastale relativa dei Beni n. 1 n. 2;
- C. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del Sig.***
- D. Esito degli accertamenti sul ventennio effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1;
- E. Copia della documentazione della domanda di condono prot. n. 0_34256_0;
- F. Copia del Verbale di sopralluogo del 30 luglio 2025.