

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI M.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1067/2023

*Promossa da*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

*Contro*

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

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

Perizia Tecnica  
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



## SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	2
Titolarià.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria dati catastali.....	9
Dati catastali.....	11
Precisazioni.....	13
Parti comuni - Servitù - Patti.....	13
Vincoli ed oneri condominiali.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze ventennali.....	17
Formalita pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarita edilizia.....	20
Stima / Formazione lotti.....	25



## INCARICO

In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: \*\*\*\*\*, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 1013/2023 e in data 08/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

## PREMESSA

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via G. Becatti, 32 - piano S1, T, 1.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via G. Becatti - piano T.

## DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 28 settembre 2023 (trascritto in data 10 novembre 2023 al Reg. part n. 100322 ed al Reg. Gener. n. 136305 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore di "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" e contro il "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", la "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" ed il "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà, è *"l'intera proprietà (per la quota di 1/3 del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e per l'intera quota di proprietà pari a 2/3 dei sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in comunione legale fra gli anzidetti coniugi, nella misura di 1/3 ciascuno) dei seguenti cespiti immobiliari e dei relativi frutti, siti in Comune di Roma (RM), località Ostia Antica, via Giovanni Becatti, n. 32 e precisamente:*

*Descrizione immobili*

*Villino elevantesi su tre livelli, per complessivi tre vani catastali, con annesso giardino e posto auto al piano seminterrato confinante con villini distinti con i subalterni 8, 10 e 7 del Foglio 1068, salvo se altri..."*  
Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà del "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", della "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" (coniugi in regime di comunione dei beni) e del "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà.

Trattasi, pertanto:

- di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione ("abitazione in villino") che si sviluppa su tre piani (un piano terra a destinazione residenziale, un piano seminterrato costituito da locali accessori a servizio dell'unità immobiliare, (ovvero cantine) ed un primo piano, sottotetto, destinato a soffitta e lavatoio) di un fabbricato sito in Roma, via Giovanni Becatti n. 32. (bene n. 1)

Si evidenzia che all'attualità il villino previsto negli elaborati grafici del progetto relativo al fabbricato di cui il bene fa parte (come precedentemente descritto), è stato suddiviso in due distinte unità immobiliari ed i tre piani presentano interamente una destinazione abitativa.

- Di un posto auto scoperto sito al piano terra in via Giovanni Becatti, in prossimità del n. civico 32, ovvero del cancelletto di accesso all'unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1. (bene n. 2)

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito da quattro villini che si sviluppano su tre piani, ovvero due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Giovanni Becatti diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel caso di specie, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede tramite un cancelletto in metallo posto al numero civico 32 di via G. Becatti. Percorso un "vialetto" pavimentato si giunge all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

Alla prima unità immobiliare oggi esistente si accede al piano terra rialzato, dopo aver salito alcuni gradini, attraverso un portoncino blindato sito su un terrazzo.

Alla seconda unità immobiliare, che si sviluppa interamente al piano seminterrato, si accede tramite un portoncino blindato. Nello specifico, nella parete perimetrale dell'edificio rivolta a sud-est è stata realizzata al piano terra una porta attraverso cui si accede a delle scale che conducono, al piano inferiore, ad un disimpegno dove è ubicato il portoncino di accesso al bene in oggetto.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato in prossimità del suddetto cancelletto sito in via G. Becatti n. 32.

L'edificio in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di ville e villini; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

Si tratta di una zona suburbana, situata a Sud-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella XXXV zona di Roma nell'Agro Romano "Ostia Antica", nella zona urbanistica 13 E "Ostia Antica" del Municipio X di Roma Capitale (ex XIII) e confina con il comune di Fiumicino e con le zone Acilia Nord, Casal Palocco, Lido di Ostia Ponente.

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 300 m da importanti arterie viarie quali viale dei Romagnoli, via Ostiense e Via del mare.

A ca. 300 m dal villino sito in via G. Becatti n. 32 vi è la fermata del Bus "Fiorelli/Scaglia" (autobus 11), mentre a ca. 400 m vi è la fermata del Bus "Romagnoli/Fiorelli" (autobus 04, 11, C4, C13, nME).

A ca. 1,9 Km si ha la Stazione ferroviaria "Ostia Antica" della ferrovia Roma-Lido.

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una strada con una buona dotazione di parcheggi; in occasione dei sopralluoghi, lo scrivente Esperto non ha riscontrata alcuna difficoltà nel trovare parcheggio.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via G. Becatti, 32 – piano S1, T, 1.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via G. Becatti – piano T.

## TITOLARITÀ

Il villino con annessa area esterna di pertinenza sito in Roma, via Giovanni Becatti n. 32, ed il posto auto scoperto sito in Roma, via Giovanni Becatti, risultano di proprietà dei seguenti proprietari:

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/3 – in regime di comunione dei beni con \*\*\*Omissis\*\*\*)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Debitore esecutato
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/3 – in regime di comunione dei beni con \*\*\*Omissis\*\*\*)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Debitore esecutato
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Debitore esecutato

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/3 – in regime di comunione dei beni con \*\*\*Omissis\*\*\*)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/3 – in regime di comunione dei beni con \*\*\*Omissis\*\*\*)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*



## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 1 ovvero il villino con annessa area esterna di pertinenza sito in Roma, via G. Becatti n. 32, confina con due unità immobiliari, (villini con annessa aree esterne di pertinenza), di proprietà di terzi (distinte al Catasto Fabbricati con Fg. 1068, part. 1610, sub. 8 (villino), sub. 2 (area esterna) e sub 10 (villino), sub 4 (area esterna)).

Il bene immobile, inoltre, si "affaccia" a Nord-Ovest su via G. Becatti, mentre a Sud-Ovest ed a Sud-Est confina con il distacco dei fabbricati adiacenti.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto, confina con via Giovanni Becatti, con il cancelletto di ingresso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 1 e con l'area esterna di pertinenza di altra proprietà identificata al Catasto Fabbricati con Fg. 1068, part. 1610, sub. 4.



## CONSISTENZA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Innanzitutto si premette che l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1 si sviluppa su tre livelli, (piano seminterrato, terra e primo del fabbricato sito in Roma, via G. Becatti n. 32), direttamente collegati tramite scale interne.

Il "villino", allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo, eseguito in data 9 dicembre 2024) si presenta sostanzialmente difforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti e rispetto a quanto previsto nel progetto originario del fabbricato di cui fa parte il bene stesso.

Lo scrivente Esperto, pertanto, di seguito descriverà la "consistenza" dell'unità immobiliare sia come si presenta allo stato attuale, rilevata nel corso del sopralluogo suddetto, sia come rappresentata nella planimetria catastale, desumendo i dati dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici, (Agenzia delle Entrate - Territorio).

### **Bene N° 1 (stato dei luoghi all'attualità) e Bene n. 2:**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 1	38,40 mq	47,40 mq	1,00	47,40 mq	2,90 m	T
Abitazione 1	12,50 mq	14,40 mq	1,00	14,40 mq	2,50 m	S1
Terrazzo	11,40 mq	13,40 mq	0,30	4,02 mq		T
Locale accessorio esterno	0,80 mq	1,15 mq	0,25	0,29 mq		T
Area esterna	143,50 mq	153 mq	0,10 0,02	6,90 mq		T
Abitazione 1	46,00 mq	52,50 mq	1,00	52,50 mq	2,40 m massima	1
Abitazione 2	46,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,50 m	S1
Posto auto scoperto	14,20 mq	15,80 mq	0,25	3,95 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>189,46 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:</b>				<b>189,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile.

Come precedentemente descritto, attualmente il villino risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari a destinazione residenziale.

La prima unità immobiliare si sviluppa in una porzione del piano seminterrato, al piano terra ed al piano primo; essa presenta una superficie interna calpestabile di 96,90 mq, ed è così distribuita:

**Piano Terra (rialzato)**

- n. 1 Soggiorno/Cucina (28,00 mq);
- n. 1 Locale Ripostiglio (6,00 mq);
- n. 1 Bagno 1 (4,20 mq).

**Piano seminterrato**

- n. 1 Disimpegno (1,80 mq);
- n. 1 Camera 1 (10,50 mq).

**Piano primo**

- n. 1 Disimpegno (3,00 mq);
- n. 1 Camera 2 (22,00 mq);
- n. 1 Camera 3 (15,50 mq);
- n. 1 Bagno 2 (5,50 mq);

L'immobile in oggetto presenta un'altezza interna utile differente nei diversi piani: si ha infatti un'altezza interna utile pari a ml. 2,70 in tutti gli ambienti del piano terra e pari a 2,40 ml al piano seminterrato. Il primo piano presenta una copertura inclinata ad una falda e conseguentemente si ha un'altezza interna utile variabile: nello specifico si rileva un'altezza interna utile massima pari a ca. 2,40 ml.

L'unità immobiliare è provvista al piano terra rialzato di un terrazzo coperto, pavimentato, cui si accede dal soggiorno/cucina e dal locale ripostiglio e caratterizzato da una superficie calpestabile pari a 11,40 mq.

Nel medesimo piano, in prossimità della porta finestra del locale ripostiglio si rileva la presenza di un ulteriore piccolo locale adibito a ripostiglio, cui si accede dall'esterno, ovvero dal terrazzo, e che presenta una superficie interna calpestabile pari a 0,80 mq.

La seconda unità immobiliare si sviluppa in una porzione del piano seminterrato, presenta una superficie interna calpestabile di 46,00 mq, ed è così distribuita:

**Piano seminterrato**

- n. 1 Soggiorno con angolo cottura (22,50 mq);
- n. 1 Camera 1 (16,10 mq);
- n. 1 Bagno 1 (6,50 mq).

L'immobile in oggetto presenta un'altezza interna utile pari a ml. 2,40 in tutti gli ambienti del piano seminterrato.

Ad esso si accede tramite un portoncino blindato posto in un disimpegno che sviluppa una superficie calpestabile di circa 1,20 mq. In tale disimpegno si rileva altresì la presenza di un ripostiglio caratterizzato da una superficie pari a 3,20 mq.

Il villino è provvisto al piano terra di u'area esterna di pertinenza, pavimentata, caratterizzata da una superficie calpestabile pari a 143,50 mq.

Nella porzione a sud-ovest di tale area esterna di pertinenza si rileva la presenza di un manufatto in legno, adibito attualmente a deposito attrezzi e box (risultano infatti alloggiati dei motoveicoli), che si presenta suddiviso in tre vani con superficie interna calpestabile rispettivamente pari a 8,80 mq, 4,80 mq e 7,10 mq. Tale manufatto è affiancato da un "armadio/contenitore" in metallo, che si trova a ridosso del muro perimetrale dell'area esterna rivolto a sud-est.

Sempre nell'area esterna di pertinenza, ad est rispetto al suddetto manufatto in legno, si rileva inoltre la presenza di una tettoia con struttura in metallo e copertura in plexiglass.

**Bene N° 1 (stato dei luoghi previsto catastalmente) e Bene n. 2:**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		39,70 mq	1,00	39,70 mq		T
Balcone		14,80 mq	0,30	4,44 mq		T
Area esterna		155,00	0,10 0,02	6,30 mq		T
Cantine		60,00 mq	0,50	30,00 mq		S1
Soffitte e lavatoio		30,00 mq	0,50	15,00 mq		1
Posto auto scoperto		18,00 mq	0,25	4,5 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,94 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:</b>				<b>100,00 mq</b>		

Si rileva che dalla visura storica per immobile relativa al bene immobile in oggetto, emerge che la superficie catastale totale indicata in essa è pari a 63 mq

L'unità immobiliare rilevata nella planimetria catastale è così distribuita:

**Piano terra (rialzato)**

- n. 1 locale soggiorno/letto con angolo cottura;
- n. 1 Bagno.

**Piano seminterrato**

- n. 2 locali cantina;
- n. 1 centrale termica;
- n. 1 disimpegno.

**Piano primo**

- n. 2 locali soffitta;
- n. 1 lavatoio;
- n. 1 disimpegno.

Si rileva la presenza di un balcone su cui è ubicato il portoncino di accesso all'unità immobiliare e si precisa che l'area esterna di pertinenza appare priva di qualsiasi manufatto.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA G. BECATTI, 32-  
VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO S1, T, 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 09/06/2004 al 22/10/2004	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1610, Sub 3, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 3,0 vani Rendita £ 526,79  Via Becatti - piano S1, T, 1	Costituzione n. 5139.1 del 9/06/2004: pratica n. RM0444673 in atti dal 09/06/2004
Dal 22/10/2004 al 09/06/2005	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1610, Sub 3, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 3,0 vani Rendita £ 526,79  Via Becatti - piano S1, T, 1	Variazione intestati: Atto del 22/10/2004 Repertorio n. 196939
Dal 09/06/2005 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1610, Sub 3, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 3,0 vani Rendita £ 526,79  Via Giovanni Becatti - piano S1, T, 1	Variazione nel Classamento del 09/06/2005: Pratica n. RM0433634 in atti dal 09/06/2005
Dal 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1610, Sub 3, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 3,0 vani Rendita £ 526,79 Superficie totale: 63 mq Superficie escluse aree scoperte: 63 mq  Via Giovanni Becatti - piano S1, T, 1	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA G. BECATTI -  
POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 09/06/2004 al 22/10/2004	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 6, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.7 Cons. 18 mq Rendita £ 33,47  Via Becatti - piano T	Costituzione n. 5139.1 del 9/06/2004: pratica n. RM0444673 in atti dal 09/06/2004
Dal 22/10/2004 al 09/06/2005	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 6, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.7 Cons. 18 mq Rendita £ 33,47  Via Becatti - piano T	Variazione intestati: Atto del 22/10/2004 Repertorio n. 196939
Dal 09/06/2005 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 6, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.7 Cons. 18 mq Rendita £ 33,47	Variazione nel Classamento del 09/06/2005: Pratica n. RM0433634 in atti dal 09/06/2005
Dal 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/3).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1068 Part. 1610, Sub 6, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.7 Cons. 18 mq Rendita £ 33,47 Superficie totale: 18mq  Via Giovanni Becatti - piano T	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA G. BECATTI, 32-  
VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO S1, T, 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1068	1610	9 3	6	A/7	5	3 vani	Tot. 63 mq Escl. Aree scop. 63 mq	Euro 526,79	S1, T, 1		

**BENE N° 2** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA G. BECATTI -  
POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1068	1610	6	6	C/6	7	18 mq	Tot. 18 mq	Euro 33,47	T		

### Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 9 dicembre 2024, si è verificata la sostanziale difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento.

Nel dettaglio, il bene immobile distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1, allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, si presenta difforme rispetto alla planimetria catastale sia per quanto riguarda la destinazione d'uso, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Innanzitutto si premette che in luogo del villino rappresentato nella planimetria catastale (e, come verrà approfondito successivamente, anche come previsto negli elaborati grafici di progetto relativi all'ultima pratica edilizia presentata per l'edificazione del fabbricato di cui l'immobile fa parte) ovvero un'unica unità immobiliare che si sviluppa su tre piani, di cui il piano terra a destinazione residenziale, il piano seminterrato costituito da locali accessori (quali cantine e centrale termica) ed il primo piano adibito a soffitte e lavatoio, attualmente sono state realizzate due diverse unità immobiliari che presentano una destinazione abitativa in tutti i piani.

Nello specifico, dalla suddivisione del “villino originario” sono state ottenute: una prima abitazione che si sviluppa su tre piani, ovvero al piano terra del fabbricato, in una porzione del piano seminterrato, (laddove è stata realizzata una camera da letto) ed al primo piano, interamente a destinazione abitativa.

Un secondo appartamento è stato realizzato nella restante porzione del piano seminterrato e presenta una destinazione abitativa.

Nel dettaglio, all’attualità si si rilevano le seguenti ulteriori difformità rispetto alla planimetria catastale:

#### **Piano terra**

- E' stato realizzato un nuovo vano nell'appartamento, adibito oggi a locale ripostiglio, laddove originariamente (come rappresentato nella planimetria catastale) era previsto un balcone. Sono state pertanto aumentate la superficie e la volumetria dell'abitazione, diminuendo la superficie calpestabile del balcone rappresentato nella planimetria catastale, adiacente alla parete del fabbricato rivolta a sud-ovest.
- È stato realizzato un terrazzo/loggia di dimensioni maggiori rispetto al balcone che era previsto nella planimetria catastale.
- In corrispondenza del suddetto terrazzo/loggia, in prossimità della porta finestra del locale ripostiglio precedentemente descritto, è stato realizzato un locale accessorio con accesso dal terrazzo stesso.
- Nella porzione a sud-est dell'area esterna di pertinenza del villino, infine, si rileva la presenza di una tettoia, di un manufatto in legno adibito a deposito e di un “armadio/contenitore” in metallo di grosse dimensioni.

#### **Piano seminterrato**

- Come precedentemente descritto il piano seminterrato è stato suddiviso in due parti: Nella porzione del piano seminterrato in corrispondenza del locale destinato “originariamente” a centrale termica è stata realizzata una camera, collegata al piano superiore attraverso delle scale interne. Nella restante porzione del piano seminterrato, laddove nella planimetria catastale sono previste due cantine, è stata realizzata una nuova unità immobiliare, interamente a destinazione abitativa, raggiungibile tramite delle scale (anch'esse non rappresentate nella planimetria catastale), che collegano il piano in oggetto con l'area esterna di pertinenza posta al piano superiore (piano terra); tali scale sono state realizzate laddove era prevista l'intercapedine del fabbricato. Nella restante porzione dell'intercapedine prevista catastalmente è stato realizzato inoltre un nuovo vano dell'abitazione, adibito a bagno. Conseguentemente si rileva che sono state aumentate la superficie e la volumetria dell'unità immobiliare, eliminando l'intercapedine prevista nel lato del fabbricato verso sud-ovest.

#### **Piano primo**

- E' stata variata la destinazione d'uso (rappresentata nella planimetria catastale) dei locali posti al primo piano, trasformando le soffitte ed il lavatoio previsti catastalmente con una porzione

di appartamento, ovvero due camere da letto ed un bagno, che presentano una superficie calpestabile maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella planimetria di progetto.

In merito alla conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto sito al piano terra in via G. Becatti (in prossimità del cancelletto di accesso al bene n. 1 posto al civico 32 della suddetta via), si evidenzia che il bene presenta all'attualità una "sagoma" leggermente difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; si precisa altresì che il posto auto scoperto non appare delimitato su tutti i lati.

In merito alle difformità riscontrate nei beni immobili oggetto di pignoramento allo stato tuale rispetto a quanto rappresentato catastalmente, si sottolinea che ad oggi non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia e che lo scrivente Esperto, come verrà meglio chiarito in seguito, ritiene non sanabili.

**Note**

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare.

## PARTI COMUNI - SERVITU' - PATTI

L'immobile pignorato risulta essere "inserito in un contesto condominiale" e risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

All'attualità, come comunicato dai debitori eseguiti nel corso del sopralluogo, non risulta costituito un "condominio"; lo scrivente non è riuscito altresì a reperire una copia di un eventuale Regolamento di Condominio.

Si evidenzia quanto riportato nell'art. 2 dell'Atto di "Compravendita" relativo ai beni immobili oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Cerini Claudio in data 22/10/2004 (Repertorio n. 196939 - Racc. n. 52328), laddove si precisa che *"quanto in oggetto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato"*.

Nell'art. 4 "Garanzie" del medesimo Atto di compravendita si riporta che *"garantisce la parte venditrice, volendo rispondere alla evizione dei danni ai sensi di legge, la buona e piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, liti e pendenze, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"*.

Si rileva l'esistenza di:

- un Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo gratuito, stipulato a rogito Notaio Salaris Paolo in data 13 febbraio 2003, Repertorio n. 8371, Racc. n. 5899 (trascritto in data 18/02/2003 al Reg. part n. 9243 ed al Reg. Gener. n. 14165 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA –Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore del Comune di Roma e contro *"\*\*\*Omissis\*\*\*"*.
  - un Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato a rogito Notaio Salaris Paolo in data 13 febbraio 2003, Repertorio n. 8372 (trascritto in data 18/02/2003 al Reg. part n. 9424 ed al Reg. Gener. n. 14166 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA –Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore del Comune di Roma e contro *"\*\*\*Omissis\*\*\*"*.
- di cui lo scrivente ritiene utile riportare di seguito uno stralcio.

*"La società \*\*\*Omissis\*\*\* si impegna:*

- *a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 872 di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato".*
- *A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti al piano S1 (cantina) dei locali siti al piano sottotetto (soffitta) al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano rialzato.*
- *A destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 73 a parcheggio privato al servizio dell'edificio... e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dell'edificio..."*

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva non risulta essere costituito un "condominio", nè è stato reperito dallo scrivente stimatore l'eventuale "Regolamento di Condominio".

Non è possibile stabilire con certezza l'esistenza o meno di eventuali spese (relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva) "comuni " con le proprietà vicine, nè ovviamente è stato possibile quantificare approssimativamente l'eventuale importo medio delle stesse e l'eventuale debito che i debitori eseguiti hanno ad oggi nei confronti degli altri condomini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, via Giovanni Becatti, cui appartengono i beni immobili oggetto di pignoramento presenta una struttura in cemento armato ed è dotato di una copertura con tetto a falde. Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate; il terrazzo verso sud/ovest è dotato di una ringhiera perimetrale (su tre lati) in legno.

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito da quattro villini che si sviluppano su tre piani, ovvero due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Giovanni Becatti diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel caso di specie, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede tramite un cancelletto in metallo posto al numero civico 32 di via G. Becatti. Percorso un "vialetto" pavimentato (delimitato dalle proprietà adiacenti da un lato con una muratura in blocchetti, mentre dall'altro lato attraverso una rete in metallo romboidale) si giunge all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

Alla prima unità immobiliare oggi esistente si accede al piano terra rialzato, dopo aver salito alcuni gradini, attraverso un portoncino blindato sito su un terrazzo coperto attraverso una tettoia.

Alla seconda unità immobiliare, che si sviluppa interamente in una porzione del piano seminterrato, si accede tramite un portoncino blindato. Nello specifico, nella parete perimetrale dell'edificio rivolta a sud-est è stata realizzata al piano terra una porta, attraverso cui si accede a delle scale che conducono al piano inferiore ad un disimpegno dove è ubicato il portoncino di accesso al bene in oggetto.

Il villino presenta una doppia esposizione, a sud/Ovest ed a sud/est ed è caratterizzato da un'altezza interna utile differente nei diversi piani: si ha infatti un'altezza interna utile pari a ml. 2,70 in tutti gli ambienti del piano terra e pari a 2,40 ml al piano seminterrato. Il primo piano presenta una copertura inclinata ad una falda e conseguentemente si ha un'altezza interna utile variabile: nello specifico rileva un'altezza interna utile massima pari a 2,40 ml.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile.

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; i diversi locali dell'appartamento risultano tinteggiati prevalentemente con tonalità chiare.

Il bagno sito al piano terra, privo di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica nere in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,10 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

Il bagno sito al piano seminterrato, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica chiare in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,00 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una vasca idromassaggio.

Il bagno sito al primo piano, dotato di lucernario, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,10 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una vasca.

I pavimenti dell'intera unità immobiliare in oggetto sono costituiti da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in tutti i piani in legno, dotati di vetro-camera. Sono presenti grate esterne. Al primo piano sono presenti lucernari in ogni vano (camere e bagno).

Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno a gas, marca "Vaillant", modello "Turbo Mag plus" installato nel ripostiglio sito in corrispondenza del terrazzo al piano terra (rialzato), quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Il debitore in occasione del sopralluogo comunicava che l'impianto di riscaldamento non è funzionante ed il riscaldamento è garantito dai condizionatori. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di condizionatori in tutti i piani; nel dettaglio essi sono presenti al piano seminterrato nella camera 1 (unità immobiliare 1) e nel soggiorno con angolo cottura (appartamento 2), nel piano terra è presente un condizionatore nel soggiorno cucina, mentre nel primo piano sono installati condizionatori in entrambe le camere.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce; è presente un citofono in ogni unità immobiliare, ubicati, al piano seminterrato nel soggiorno con angolo cottura, in prossimità del portoncino di ingresso (appartamento 2), mentre al piano terra è ubicato nella camera adibita a locale ripostiglio (unità immobiliare 1).

Il villino è provvisto al piano terra di u'area esterna di pertinenza, pavimentata, caratterizzata da una superficie calpestabile pari a 143,50 mq.

L'area esterna di pertinenza del villino è delimitata perimetralmente da blocchetti.

Nella porzione a sud-ovest di tale area esterna di pertinenza si rileva la presenza di un manufatto in legno, adibito attualmente a deposito attrezzi, che si presenta suddiviso in tre vani con superficie interna calpestabile rispettivamente pari a 8,80 mq, 4,80 mq e 7,10 mq. Tale manufatto è affiancato da un "armadio/contenitore" in metallo, che si trova a ridosso del muro perimetrale dell'area esterna rivolto a sud-est.

Sempre nell'area esterna di pertinenza, ad est rispetto al suddetto manufatto in legno, si rileva inoltre la presenza di una tettoia con struttura in metallo e copertura in plexiglass.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato in prossimità del cancelletto in metallo sito al n. civico 32 di via G. Becatti.

Esso presenta una "pavimentazione" in asfalto, su cui non si rilevano delimitazioni; il posto auto è in parte delimitato perimetralmente dai muri di recinzione in blocchetti dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (bene n. 1) e delle unità immobiliari vicine, di proprietà di terzi.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 9 dicembre 2024) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova anch'esso in buono stato di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati, effettuato in data 09 dicembre 2024 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che gli stessi risultavano occupati.

I beni pignorati sono infatti nel possesso del debitore esecutato \*\*\*Omissis\*\*\* e della sua famiglia (moglie, anch'essa debitrice esecutata e due figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA G. BECATTI, 32-  
VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO S1, T, 1

**BENE N° 2** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA G. BECATTI -  
POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2004	1) ***Omissis*** (1/3 in regime di comunione dei beni con ***Omissis***)	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
	2) ***Omissis*** (1/3 in regime di comunione dei beni con ***Omissis***)	Notaio Cerini Claudio	22/10/2004	196939 - Raccolta n. 52328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
3) ***Omissis*** (1/3)	Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	27/10/2004	130170	84969	

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore del \*\*\*Omissis\*\*\* e della \*\*\*Omissis\*\*\* e del \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà.
- contro "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Oggetto della compravendita era l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con Foglio 1068, part. 1610, Sub. 9, Sub. 3 e Sub 6 ovvero l'"abitazione in villini" (Cat. A/7) con annessa area scoperta di pertinenza ed il posto auto scoperto siti in via Giovanni Becatti n. 32

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/03/2002	1) ***Omissis*** (1/1)	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Salaris Paolo	25/03/2002	6520

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18/04/2002	41141	26951
<p>Atto tra vivi - Compravendita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a favore di "***Omissis***", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà</li> <li>- contro la ***Omissis***, ed il ***Omissis***, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.</li> </ul> <p>Oggetto della compravendita era il terreno sito in Roma, Ostia Antica, Località Saline di Ostia, della consistenza di 9 are e 55 centiare, censito al Catasto Terreni con Foglio 1068, part. 460, ovvero il terreno su cui la società costruttrice (***Omissis***), edificherà il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva.</p>					

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 22/11/2024, relativa ai beni oggetto di pignoramento (bene n. 1 e bene n. 2) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 10/11/2023

Reg. gen. 136305 - Reg. part. 100322

Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Roma - UNEP

Repertorio 32624 del 28/09/2023

A favore di "\*\*\*Omissis\*\*\*" - Contro il \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, il \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà.

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Roma il 26/01/2016

Reg. gen. 7512 - Reg. part. 1053

Pubblico Ufficiale: Mosca Andrea

Repertorio 4030/2366 del 20/01/2016

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Roma il 20/04/2005  
Reg. gen. 48688 - Reg. part. 13987  
Pubblico Ufficiale: Cerini Claudio  
Repertorio 196940/52329 del 22/10/2004
  - Formalità di Riferimento: Iscrizione n. 33662 del 2004
  - Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2026 del 04/02/2016 (Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del D. Lgs. 385/1993)
  
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Roma il 27/10/2004  
Reg. gen. 130171 - Reg. part. 33662  
Pubblico Ufficiale: Cerini Claudio  
Repertorio 196940/52329 del 22/10/2004
  - Documenti successivi correlati:
    1. Iscrizione n. 13987 del 20/04/2005
    2. Annotazione n. 2025 del 04/02/2016 (Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del D. Lgs. 385/1993)

## NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G.) l'area su cui sorge l'edificio contenente l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella
  - Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Città della trasformazione" - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita  
Rif. Art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

Uno strumento operativo, di Attuazione del PRG è rappresentato dal Piano Particolareggiato di Zona O; nel caso di specie l'area in oggetto ricade nel Piano Particolareggiato di zona O n. 40 "Saline"

L'operazione con la quale si dà il via al "riconoscimento urbanistico" delle zone di nuovo abusivismo, inizia nel 1976-77 con l'individuazione dei nuclei mediante "perimetrazione" e con la successiva adozione della variante a zone "O" di P.R.G. (1978)

L'area del Piano Particolareggiato zona O n. 40 "Saline - Collettore primario" ricade nel territorio dell'attuale Municipio X, ex XIII, nel quadrante sud-ovest di Roma, lungo via del mare.

- Nell'Art. 62 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi Urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG....."*

L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità:

- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani", mentre è individuata nel Sistema del Paesaggio naturale come "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua".
- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorge il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata tra le "aree urbanizzate del PTPR". Nella "Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. I lett. B) e art 142 co. I D. Lgs 42/2004) è individuata come area sottoposta a vincolo per "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua"

Rif. Art. 36 Norme PTPR

Articolo 36 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua"

1. *Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.*
  2. *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione sono ricogniti nelle Tavole B del PTPR nei limiti di pubblicità definiti dagli elenchi stessi; inoltre rientrano nei beni di cui al presente articolo le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche ricognite nelle Tavole B del PTPR. I beni di cui al presente comma sono di seguito denominati complessivamente "corsi d'acqua".*
  3. *La ricognizione e la graficizzazione dei corsi d'acqua è stata effettuata, su C.T.R. 1:10.000, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c), del Codice*
- L'area è ricompresa attualmente nella XXXV zona di Roma nell'Agro Romano "Ostia Antica", nella zona urbanistica 13 E "Ostia Antica" del Municipio X di Roma Capitale (ex XIII).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento veniva realizzato a partire dall'anno 2004 ca.; in data 27 giugno 2002 la Società "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" presentava una domanda prot. n. 42633, diretta ad ottenere la concessione edilizia per la realizzazione di un edificio trifamiliare, sull'immobile sito in Roma, Via Becatti (Saline).

Nella Seduta del 22 novembre 2002 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla suddetta istanza; l'ufficiale sanitario esprimeva parere favorevole in data 13 giugno 2002.

In data 13/02/2003 veniva stipulato un Atto d'obbligo tra il Comune di Roma e la Società costruttrice, a rogito notaio Salaris Paolo, rep. n. 3160, Racc. n. 1652., precedentemente descritto.

In data 13/02/2003 veniva stipulato altresì un Atto di cessione a rogito notaio Salaris Paolo repert. N. 8371, Racc. n. 5899.

In data 9 aprile 2003 il Comune di Roma rilasciava la Concessione Edilizia n. 403/C, prot. n. 42633 *“per i lavori di realizzazione di un edificio trifamiliare in conformità con il progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente Atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia....”*

In data 19 febbraio 2004 veniva presentata una Denuncia di Inizio Attività, con prot. N. 13871, relativa ad una variante in corso d'opera non essenziale per la realizzazione di un edificio quadrifamiliare.

Nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA, il Geom. \*\*\*Omissis\*\*\* dichiara che *“trattasi di un edificio di un piano entro terra adibito a uso non residenziale (locali cantina), un piano fuori terra ad uso residenziale e un piano sottotetto con locali soffitta.... Le opere di carattere non essenziale in variante prevedono la realizzazione di un edificio residenziale quadrifamiliare sempre su tre livelli e di uguale superficie coperta residenziale mq 206,25 e volume fuori terra.... E' inoltre prevista una diversa sistemazione degli spazi esterni con una diversa distribuzione delle aree di parcheggio, di verde e degli accessi alle unità immobiliari...”*

In merito al Certificato di agibilità si richiama quanto riportato nell'ultimo Atto di Compravendita relativo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Cerini Claudio in data 22 ottobre 2004 (Repertorio n. 196939 - Racc. n. 52328), laddove si sostiene che *“La parte venditrice, come sopra rappresentata, si impegna a richiedere a propria cura e spese, nel più breve tempo possibile, il certificato di abitabilità relativo alla porzione immobiliare in oggetto”*.

Si rileva tuttavia che lo scrivente non ha rinvenuto né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. non è riuscito a reperire telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) la documentazione relativa alla domanda presentata dalla Società \*\*\*\*\*s.r.l. volta ad ottenere la Concessione edilizia per l'edificazione del fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva. Si precisa, tuttavia, che lo scrivente è riuscito a visionare gli elaborati grafici di progetto relativi alla suddetta domanda, ovvero la documentazione necessaria per verificare ed accertare la conformità edilizia e la legittimità urbanistica del bene immobile oggetto di pignoramento in quanto una copia di tali elaborati grafici del progetto originario è allegata all'Atto d'obbligo precedentemente richiamato. Uno stralcio della documentazione relativa alla pratica edilizia D.I.A. presentata dalla medesima Società costruttrice in data 19 febbraio 2004, Prot. n. 13871 è stata fornito allo scrivente dal debitore esecutato.

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica identificata come bene n. 1, si precisa altresì che il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia e/o ulteriore titolo autorizzativo relativi al bene in oggetto, successivi ai suddetti progetti edilizi relativi all'edificazione del fabbricato e pertanto non è stato rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto, emerge la sostanziale difformità tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 9

dicembre 2024), con la planimetria catastale ultima in atti e con gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia (D.I.A.) precedentemente richiamata.

Si riscontra una sostanziale difformità sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, distinta nella presente perizia come bene n. 1, sia per quanto attiene alla distribuzione degli spazi interni: ad oggi si ha una unità immobiliare del tutto differente da quella rappresentata catastalmente e prevista negli elaborati grafici del progetto relativo all'edificazione del fabbricato cui il bene immobile in oggetto fa parte.

innanzitutto si premette che in luogo del villino "di progetto", ovvero un'unica unità immobiliare che si sviluppa su tre piani, di cui il piano terra a destinazione residenziale, il piano seminterrato costituito da locali accessori (quali cantine e centrale termica) ed il primo piano adibito a soffitte e lavatoio, attualmente sono state realizzate due diverse unità immobiliari allo stato attuale presentano una destinazione in tutti i piani ad uso abitazione.

Nello specifico, dalla suddivisione del "villino originario" sono state ottenute:

una prima abitazione che si sviluppa su tre piani, ovvero al piano terra del fabbricato, in una porzione del piano seminterrato, (laddove è stata realizzata una camera da letto) ed al primo piano, interamente a destinazione abitativa.

Un secondo appartamento è stato realizzato nella restante porzione del piano seminterrato e presenta una destinazione abitativa.

All'attualità si si rilevano le seguenti ulteriori difformità rispetto alla planimetria catastale e rispetto agli elaborati di progetto:

#### **Piano terra**

- E' stato realizzato un nuovo vano nell'appartamento, adibito oggi a ripostiglio, laddove originariamente era previsto un balcone. Sono state pertanto aumentate la superficie e la volumetria dell'abitazione, diminuendo la superficie calpestabile del balcone adiacente alla parete del fabbricato rivolta a sud-ovest.
- È stato realizzato un terrazzo/loggia di dimensioni maggiori rispetto al balcone che era previsto nella planimetria catastale e nella planimetria di progetto..
- In corrispondenza del suddetto terrazzo/loggia, in prossimità della porta finestra del locale ripostiglio precedentemente descritto, è stato realizzato un locale accessorio con accesso dal terrazzo stesso.
- nell'area esterna di pertinenza del villino, infine, si rileva la presenza di una tettoia nella porzione dell'area esterna di pertinenza ad est, di un manufatto in legno adibito a deposito e di un contenitore in metallo di grosse dimensioni nella parte a sud ovest della medesima area esterna di pertinenza..

#### **Piano seminterrato**

- Come precedentemente descritto il piano seminterrato è stato suddiviso in due parti: Nella porzione del piano seminterrato in corrispondenza del locale destinato "originariamente" a centrale termica è stata realizzata una camera, collegata al piano superiore attraverso delle scale interne.

Nella restante porzione del piano seminterrato, laddove nel progetto del fabbricato sono previste due cantine, è stata realizzata una nuova unità immobiliare, interamente a destinazione abitativa, raggiungibile tramite delle scale (anch'esse non rappresentate nella planimetria di progetto), che collegano il piano in oggetto con l'area esterna di pertinenza posta al piano superiore (piano terra); tali scale sono state realizzate laddove era prevista l'intercapedine del fabbricato.

Nella restante porzione dell'intercapedine prevista nel progetto è stato realizzato inoltre un nuovo vano dell'abitazione, adibito a bagno.

Conseguentemente si rileva che sono state aumentate la superficie e la volumetria dell'abitazione, eliminando l'intercapedine prevista nel lato del fabbricato verso sud-ovest.

#### **Piano primo**

- E' stata variata la destinazione d'uso dei locali posti al primo piano, trasformando le soffitte ed il lavatoio previsti nel progetto con una porzione di appartamento, ovvero con due camere da letto ed un bagno, che presentano una superficie calpestabile maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella planimetria di progetto.

Riassumendo, è stata realizzata una differente unità immobiliare del tutto diversa dalla precedente, suddividendo l'unità immobiliare prevista "originariamente" in due unità immobiliari che presentano in tutti i piani una destinazione abitativa, e che presentano, altresì una superficie ed una volumetria maggiori rispetto a quanto previsto catastalmente e negli elaborati grafico di progetto.

Tali "interventi" descritti risultano realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Nel caso di specie, si ritiene impropria la destinazione d'uso che attualmente caratterizza il piano seminterrato ed il piano primo (piani adibiti ad abitazione) anche tenendo presente l'Atto d'obbligo precedentemente richiamato, stipulato tra la Società costruttrice ed il Comune di Roma; si evidenzia che a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. si è in presenza di un immobile in parte abusivo caratterizzato da difformità non sanabili per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle porzioni di abitazione realizzate abusivamente) accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Si evidenzia che tale immobile, nonostante sia in parte abusivo, può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, ovviamente precisando nell'avviso di vendita la "situazione edilizia".

Appare utile sottolineare che colui che si aggiudica un immobile in sede di esecuzione immobiliare, resta comunque soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato e pertanto la vendita in sede esecutiva non comporta la "sanatoria" delle irregolarità urbanistiche, ossia degli abusi edilizi che aveva commesso il debitore.

Si precisa altresì che non è possibile effettuare una vendita tra privati di beni abusivi e non sanabili.

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto sito al piano terra in via G.



Becatti (in prossimità del cancelletto di accesso al bene n. 1 posto al civico 32 della suddetta via), si precisa che esso presenta all'attualità una "sagoma" leggermente difforme rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente:

- dagli elaborati grafici del progetto originario relativo al fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, presentato in data 27 giugno 2002, con prot. n. 42633. Lo scrivente ha preso visione di tali documenti in quanto una copia risulta allegata all'Atto d'obbligo stipulato a rogito Notaio Salaris Paolo in data 13/02/2003.
- da uno stralcio della pratica edilizia D.I.A. presentata in data 19 febbraio 2004, prot. N. 13871, fornita allo scrivente dal debitore esecutato
- dalle planimetrie catastali ultime in atti relative ai beni immobili oggetto di pignoramento;

Dall'analisi di tale documentazione è emersa la difformità dei beni in oggetto rappresentati catastalmente e previsti da "progetto del fabbricato" rispetto allo stato dei luoghi attuale (rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 9 dicembre 2024).

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

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.

Non risulta altresì redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

L'Attestato di Prestazione Energetica è il risultato di una procedura di calcolo che permette di valutare il rendimento energetico di un edificio, al fine di valutare quanta energia viene dispersa rispetto a quella che è stata utilizzata per tenere lo stesso in condizioni di comfort; è dunque un documento che certifica la prestazione energetica dell'immobile, fornendo indicazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. Esso è obbligatorio in caso di vendita di un immobile.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via G. Becatti, 32 – piano S1, T, 1.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via G. Becatti – piano T.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà del \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\* (coniugi in regime di comunione dei beni) e del \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà.

Trattasi, pertanto:

- di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione ("abitazione in villino") che si sviluppa su tre piani (un piano terra a destinazione residenziale, un piano seminterrato costituito da locali accessori a servizio dell'unità immobiliare, (ovvero cantine) ed un primo piano, sottotetto, destinato a soffitta e lavatoio) di un fabbricato sito in Roma, via Giovanni Becatti n. 32. (bene n. 1)

Si evidenzia che all'attualità il villino previsto negli elaborati grafici del progetto relativo al fabbricato di cui il bene fa parte (come precedentemente descritto), è stato suddiviso in due distinte unità immobiliari ed i tre piani presentano interamente una destinazione abitativa.

- Di un posto auto scoperto sito al piano terra in via Giovanni Becatti, in prossimità del n. civico 32, ovvero del cancelletto di accesso all'unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1. (bene n. 2)

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito da quattro villini che si sviluppano su tre piani, ovvero due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Giovanni Becatti diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel caso di specie, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede tramite un cancelletto in metallo posto al numero civico 32 di via G. Becatti. Percorso un "vialetto" pavimentato si giunge all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

Alla prima unità immobiliare oggi esistente si accede al piano terra rialzato, dopo aver salito alcuni gradini, attraverso un portoncino blindato sito su un terrazzo.

Alla seconda unità immobiliare, che si sviluppa interamente al piano seminterrato, si accede tramite un portoncino blindato. Nello specifico, nella parete perimetrale dell'edificio rivolta a sud-est è stata realizzata al piano terra una porta attraverso cui si accede a delle scale che conducono, al piano inferiore, ad un disimpegno dove è ubicato il portoncino di accesso al bene in oggetto.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato in prossimità del suddetto cancelletto sito in via G. Becatti n. 32.

L'edificio in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di ville e villini; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

Si tratta di una zona suburbana, situata a Sud-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella XXXV zona di Roma nell'Agro Romano "Ostia Antica", nella zona urbanistica 13 E "Ostia Antica" del Municipio X di Roma Capitale (ex XIII) e confina con il comune di Fiumicino e con le zone Acilia Nord, Casal Palocco, Lido di Ostia Ponente.

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 300 m da importanti arterie viarie quali viale dei Romagnoli, via Ostiense e Via del mare.

A ca. 300 m dal villino sito in via G. Becatti n. 32 vi è la fermata del Bus "Fiorelli/Scaglia" (autobus 11), mentre a ca. 400 m vi è la fermata del Bus "Romagnoli/Fiorelli" (autobus 04, 11, C4, C13, nME).

A ca. 1,9 Km si ha la Stazione ferroviaria "Ostia Antica" della ferrovia Roma-Lido.

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una strada con una buona dotazione di parcheggi; in occasione dei sopralluoghi, lo scrivente Esperto non ha riscontrata alcuna difficoltà nel trovare parcheggio.

Il bene n. 1, villino con annessa area esterna di pertinenza ubicato a Roma, via G. Becatti, 32 - piano S1, T, 1 è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via G. Becatti

Fg. 1068, Part. 1610, Sub. 9 e sub 3, Zc. 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 63 mq, Escluse aree scoperte 63 mq, Rendita € 526,79.

Il bene n. 2, posto auto scoperto ubicato a Roma, via G. Becatti, piano terra, è identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 1068, Part. 1610, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 mq, Superficie catastale tot. 18 mq, Rendita € 33,47.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In tal senso, si sottolinea come la stima del valore commerciale del bene pignorato sia stata determinata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, caratterizzato dalla guerra in atto in Ucraina e dalla guerra in Medio-Oriente, che certamente influenzano il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si premette che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 1, considerando l'unità immobiliare così come essa è prevista nella planimetria catastale (e anche nel titolo autorizzativo relativo al fabbricato cui appartengono i beni oggetto di pignoramento) ovvero considerando il piano terra destinato ad abitazione, il piano seminterrato destinato a locali di servizio dell'unità immobiliare (cantine) ed il primo piano destinato a soffitta e lavatoio e, pertanto, non valutando il bene immobile come si presenta allo stato attuale ovvero con tutti i piani adibiti ad abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Lotto N° 1</b> - Bene 1: Villino con annessa area scoperta di pertinenza sito in Roma (RM) - Via Giovanni Becatti, 32 - piano S1, T, 1 + posto auto scoperto, sito in Roma (RM), via Giovanni Becatti	100,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 210.000,00	100,00	€ 210.000,00
Totale lotto:					€ 210.000,00

Nella determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si terrà presente quanto precedentemente descritto in merito alla "regolarità edilizia" del bene stesso.

Pertanto, Sul valore di stima delle unità immobiliari in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi.

Si terrà altresì presente che lo scrivente non ha rinvenuto né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Come descritto precedentemente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n.1 all'attualità presenta difformità rispetto alla planimetria catastale e anche rispetto allo stato urbanistico "legittimo" dell'unità immobiliare in oggetto, (accertato quest'ultimo dal titolo edilizio) sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dei locali posti al piano seminterrato ed al primo piano, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni nei diversi piani del villino.

Tali interventi, tra cui l'ampliamento della superficie e della volumetria dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo. In particolare si ritiene impropria la destinazione d'uso che attualmente caratterizza il primo piano (cioè l'uso come camere da letto e bagno) ed il piano seminterrato.

Trattasi pertanto, nel caso di specie, di difformità non sanabili, per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'ideale autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi anche previa presentazione di una eventuale relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Al valore di stima delle unità immobiliari in oggetto vanno sottratti i costi presumibili necessari per la demolizione delle opere abusive, per l'eliminazione dei volumi esistenti aggiunti abusivamente, e per il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato legittimo. Nel complesso, si considerano altresì le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la pratica edilizia necessaria e l'onorario di un professionista abilitato.

Si precisa nuovamente che tale immobile, in parte abusivo e nel quale sono stati realizzati interventi a parere dello scrivente non sanabili, può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, ovviamente precisando la "situazione edilizia" nell'avviso di vendita. Si evidenzia comunque che la vendita in sede esecutiva non comporta la "sanatoria" delle irregolarità urbanistiche, ossia degli abusi edilizi che aveva commesso il debitore. Si precisa altresì che non è possibile effettuare una vendita tra privati di beni abusivi e non sanabili.

Alla luce di quanto emerso si ritiene congruo operare complessivamente un deprezzamento pari al 15% sul valore di stima del bene in esame.



Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato si applica un ulteriore deprezzamento del suddetto valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10 % del valore stesso.

In conclusione, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente

**Valore finale di stima: € 160.650,00; Valore arrotondato: € 160.000,00**

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

Roma, li 07/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'arrigo Gianfranco

