

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SCOLARO F.


PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 28/2024

Promossa da

AMCO - Asset Management Company - S.P.A.

Contro

*****Omissis*****

*****Omissis*****


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

SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria dati catastali	11
Dati catastali	16
Precisazioni	20
Parti comuni - Servitù - Patti	21
Vincoli ed oneri condominiali	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	26
Provenienze ventennali	27
Formalita pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	34
Regolarita edilizia	36
Stima / Formazione lotti	39

INCARICO

In data 10/09/2024, 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.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Scolaro Fernando, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 28/2024 e in data 16/09/2024 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 sui beni 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:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 284, 286 (catastalmente n. 284) - piano T - int. A.
- **Bene N° 2:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 286 - piano T - int. B.
- **Bene N° 3:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 286 (catastalmente n. 284) - piano 1 - int. E.

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 21 dicembre 2023 (trascritto in data 25 gennaio 2024 al Reg. part n. 6582 ed al Reg. Gener. n. 8714 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore di "***Omissis***" e contro il sig. ***Omissis*** e la sig.ra ***Omissis*** (relativamente ad un immobile), sono i "seguenti beni siti nel Comune di Roma (RM), via di Casal Boccone n. 284, e di cui alla presente descrizione:

- **Immobile n. 1:** appartamento sito al piano primo, distinto con la lettera "E", composto di quattro camere, e accessori, confinante con vano scale, via di Casal Boccone e corte comune, salvo altri. La porzione di immobile in oggetto è censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 140, con il numero di particella 170 sub. 501, cat. A/4, cl. 5, vani 6, R.C. 573,27 Euro **di proprietà per l'intero del ***Omissis***,**

- **Immobile n. 2:** appartamento sito al piano terra, distinto con la lettera "B", composto di una camera, corte, e accessori, confinante con corridoio d'accesso, appartamento lettera "A", e corte comune, salvo altri. La porzione di immobile in oggetto è censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 140, con il numero di particella 74 sub. 15, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. 200,13 Euro, graffato a unità identificata da foglio 140, con il numero particella 170 sub 502 **di proprietà per l'intero del ***Omissis***;**
- **Immobile n. 3:** appartamento sito al piano terra, distinto con la lettera "A", composto di due camere, accessori e corte, confinante con vano scale, via di Casal Boccone e appartamento "B", salvo altri. La porzione di immobile in oggetto è censita nel Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 140, con il numero di particella 74 sub. 504, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. 320,20 Euro, graffato a unità identificata da foglio 140, con il numero particella 170 sub 1 **di proprietà per 1/2 del sig. ***Omissis***e per 1/2 della ***Omissis***..."**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 1 all'attualità è di proprietà del Sig. ***Omissis***e della Sig.ra ***Omissis***per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate nella presente perizia tecnica come bene n. 2 e bene n. 3 all'attualità sono di proprietà del Sig. ***Omissis***per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Trattasi, pertanto, di:

- un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare, distinta con l'interno A, che si sviluppa al piano terra di un fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone, con annessa area esterna di pertinenza, al medesimo piano, direttamente collegata con l'appartamento;
- un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare, distinta con l'interno B e che si sviluppa al piano terra di un fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone, con annessa area esterna di pertinenza adiacente, al medesimo piano, non collegata direttamente con l'appartamento;
- un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare, distinta con l'interno E e che si sviluppa al primo piano di un fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone.

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito sostanzialmente da due piani fuori terra che presentano una destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Si rileva la presenza di diversi accessi alle varie unità immobiliari del fabbricato in oggetto, sito in via di Casal Boccone.

Innanzitutto si premette che nella porzione di fabbricato verso sud è presente una loggia, ovvero un'area pavimentata, coperta, comune alle due unità immobiliari distinte nella presente perizia come bene n. 1, (che si sviluppa al piano terra) e bene n. 3 (che si sviluppa al primo piano); su tale loggia si "affaccia" il vano scale del fabbricato stesso (chiuso con un cancello in metallo) ed essa si presenta ad oggi comunicante, (priva di delimitazione) con l'area esterna di pertinenza del bene immobile n. 1.

Si rileva altresì che tramite un cancello carrabile posto al n. civico 286 di via Casal Boccone si accede ad una strada privata "condominiale", asfaltata ed in cui si trovano gli accessi a diverse unità

immobiliari, tra cui i beni oggetto di pignoramento; si tratta infatti di una corte comune tra i beni in oggetto ed altre unità immobiliari che si sviluppano in più fabbricati di proprietà di terzi.

Bene n. 1.

All'unità immobiliare distinta con l'int. A, ubicata al piano terra, si accede tramite un portoncino blindato che si trova nella loggia precedentemente descritta su cui si affacciano sia il portoncino stesso, sia il vano scale con cui è possibile raggiungere, al primo piano, l'appartamento int. E.

A tale loggia si giunge percorrendo una porzione dell'area esterna di pertinenza dell'appartamento in oggetto distinto con l'int. A (bene n. 1) cui si accede tramite un cancello in metallo carrabile posto al numero civico 284 di via di Casal Boccone; alla loggia si può accedere anche direttamente tramite un cancello in metallo posto nella strada condominiale/corte comune precedentemente descritta.

Si rileva infine la presenza di un ulteriore accesso all'area esterna di pertinenza del bene in oggetto attraverso un cancello metallico carrabile sito in via di Casal Boccone, sprovvisto di numero civico; il passaggio tramite tale cancello (come verificato in occasione del sopralluogo eseguito in data 6 dicembre 2024) è oggi ostruito dalla presenza di una folta vegetazione spontanea.

Bene n. 2.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 2. e distinta con l'int. B, ubicata al piano terra, si accede tramite un portoncino blindato che si affaccia nella strada condominiale/corte comune precedentemente descritta.

L'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto non è direttamente collegata con esso, ed è raggiungibile attraverso l'area esterna di pertinenza del bene immobile adiacente, distinto con l'int. A. Le aree esterne pertinenziali delle unità immobiliari int. A ed int. B, ad oggi si presentano pertanto unite, prive di delimitazioni.

Bene n. 3.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 3. e distinta con l'int. E, si accede, al primo piano, tramite un portoncino blindato che si raggiunge attraverso il vano scale che si affaccia sulla loggia precedentemente descritta.

L'edificio in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni civili; è un'area a bassa densità abitativa, con una buona dotazione di servizi nelle vicinanze.

Si tratta di una zona suburbana, situata a Nord-Est del comune di Roma, ed ubicata a ridosso ed internamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella IV zona di Roma nell'Agro Romano "Casal Boccone", nella zona urbanistica 4f "Casal Boccone" del Municipio III di Roma Capitale (ex IV) e confina con le zone III "Marcigliana", V "Tor San Giovanni", II "Castel Giubileo" e con i quartieri XXX "San Basilio", XXVIII "Monte Sacro Alto" e XVI "Monte Sacro".

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 70 m da un'importante arteria viaria quale via della Bufalotta.

A ca. 1,5 Km si ha l'uscita n. 10 dell'Autostrada A90, Grande Raccordo Anulare (Direzionale Roma Nord- A1), mentre a ca. 4 Km si ha l'uscita n. 11 del G.R.A. (Nomentana).



Si rileva la presenza del Centro commerciale Porta di Roma a ca. 2,5 Km dai beni oggetto di pignoramento.

Si tratta di una zona discretamente servita dai mezzi pubblici. In prossimità dall'edificio sito in via di Casal Boccone n. 284/286, ovvero in via della Bufalotta, vi sono due fermate del bus: a circa 100 m vi è la fermata del Bus "Bufalotta/SetteBagni" (autobus 86, 338), mentre a circa 200 m vi è la fermata del Bus "Bufalotta/SetteBagni" (autobus 86, 344, 350). A circa 180 m, in via di Settebagni vi è la fermata del Bus "Settebagni/Fantoni" (autobus 338, 350, 435).

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una strada con una scarsa dotazione di parcheggi nelle immediate vicinanze; si rileva tuttavia la presenza di un parcheggio pubblico a circa 250m.



Alla luce della configurazione planimetrica e delle caratteristiche dei beni immobili oggetto di pignoramento ed in particolare alla luce degli accessi che caratterizzano i beni stessi, lo scrivente ritiene conveniente la formazione di due distinti lotti:



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 284, 286 (catastalmente n. 284) – piano T - int. A.
- **Bene N° 2:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 286 – piano T - int. B.



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 286 (catastalmente n. 284) – piano 1 - int. E.



TITOLARITÀ

Lotto 1

Il bene immobile distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, ovvero l'appartamento al piano terra con annessa area esterna pertinenziale identificato con l'int. A e sito in Roma, via di Casal Boccone n. 284, 286, risulta di proprietà dei seguenti proprietari:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/2)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato
- ***Omissis*** (Proprietà per 1/2)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato

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

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/2)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato
- ***Omissis*** (Proprietà per 1/2)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato

Il bene immobile distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero l'appartamento al piano terra con annessa area esterna pertinenziale identificato con l'int. B, sito in Roma, via di Casal Boccone n. 286, risulta di proprietà del seguente proprietario:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato

Lotto 2

Il bene immobile distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 3, ovvero l'appartamento al primo piano identificato con l'int. E, sito in Roma, via di Casal Boccone n. 286, risulta di proprietà del seguente proprietario:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato a
Debitore executato

CONFINI

Lotto 1 **Bene n. 1.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 1, ovvero l'appartamento al piano terra del fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone n. 284, 286, con annessa area esterna pertinenziale ed identificato con l'int. A, confina, all'interno del fabbricato, con il vano scale e con un'altra unità immobiliare, anch'essa oggetto di pignoramento (int. B - bene n. 2), identificata al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74 sub. 15, graffata con Foglio 140, part. 170 sub. 502.

Il bene immobile, inoltre, si "affaccia" ad Ovest sulla strada condominiale/corte comune precedentemente descritta, cui si accede dal n. civico 286 di via Casal Boccone; l'area esterna di pertinenza del bene in oggetto si affaccia a Sud su via di Casal Boccone.

Bene n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 2, ovvero l'appartamento al piano terra del fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone n., 286, con annessa area esterna pertinenziale, ed identificato con l'int. B, confina, all'interno del fabbricato, con due unità immobiliari, di cui una di proprietà di terzi ed una anch'essa oggetto di pignoramento (int. A - bene n. 1), identificata al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74 sub. 504, graffata con Foglio 140, part. 170 sub. 1.

Il bene immobile, inoltre, si "affaccia" ad Ovest sulla strada condominiale/corte comune precedentemente descritta cui si accede dal n. civico 286 di via Casal Boccone; l'area esterna di pertinenza del bene in oggetto confina a Nord e ad Est con aree proprietà di terzi.

Lotto 2

Bene n. 3.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 3, ovvero l'appartamento al primo piano del fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone n. 286, ed identificato con l'int. E, confina, all'interno del fabbricato, con il vano scale.

Il bene immobile, inoltre, ad Ovest si "affaccia" sulla strada condominiale/corte comune precedentemente descritta, cui si accede dal n. civico 286 di via Casal Boccone, mentre a Sud si affaccia sul distacco (area esterna di pertinenza del bene immobile int. A) da via di Casal Boccone.

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.

Lotto 1

Bene N° 1 - stato dei luoghi all'attualità:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,79 m	T
Area esterna	183,00 mq	194,00 mq	0,10 0,02	6,8 mq 2,52 mq		T
Totale superficie convenzionale:				77,32 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				77,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1 si sviluppa su un livello, ovvero il piano terra del fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone, con accessi dai numeri civici 284 e 286 della suddetta via.

Attualmente l'unità immobiliare sviluppa una superficie interna calpestabile di 53,00 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Ingresso (2,70 mq);
- n. 1 Disimpegno (3,10 mq);
- n. 1 Bagno (5,80 mq);

- n. 1 Cucina (6,40 mq);
- n. 1 Camera (15,20 mq);
- n. 1 Soggiorno (18,30 mq).

L'immobile (bene n. 1) presenta un'altezza interna utile pari a ml. 2,79 ca. in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare è provvista al medesimo piano di un'area esterna, in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino, cui si accede direttamente dall'abitazione e precisamente dal soggiorno; l'area esterna di pertinenza è caratterizzata da una superficie calpestabile pari a 183,00 mq.

Si precisa che oggi detta area esterna è priva di delimitazioni e quindi risulta collegata direttamente sia con la loggia, ovvero con l'area comune alle due unità immobiliari distinte con l'int. A (piano terra) e con l'int. E (primo piano), sia con l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare int. B (bene n. 2). A detta area esterna si può accedere direttamente da via di Casal Boccone, attraverso un cancello carrabile in metallo posto al n. civico 284 di detta via, sia attraverso un ulteriore cancello metallico carrabile sito sempre in via di Casal Boccone, sprovvisto di numero civico, che oggi si presenta ostruito dalla presenza di una folta vegetazione.

Bene N° 2 - stato dei luoghi all'attualità:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,50 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	3,15 m	T
Area esterna	38,00 mq	41,00 mq	0,10 0,02	3,7 mq 0,08 mq		T
Totale superficie convenzionale:				40,78 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				41,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva distinta nella presente perizia tecnica come bene n.2 si sviluppa su un livello, ovvero il piano terra del fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone, con accesso tramite un portoncino blindato che si affaccia sulla strada condominiale cui si accede dal numero civico 286 della suddetta via.

Attualmente l'unità immobiliare sviluppa una superficie interna calpestabile di 29,50 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Soggiorno con angolo cottura (14,50 mq);
- n. 1 Disimpegno (2,30 mq);
- n. 1 Bagno (3,30 mq);
- n. 1 Camera (9,00 mq).

L'immobile (bene n. 2) presenta un'altezza interna utile pari a ml. 3,15 ca. in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare è provvista al medesimo piano di un'area esterna, prevalentemente pavimentata, caratterizzata da una superficie calpestabile pari a 38,00 mq ca.

Tale area esterna di pertinenza non è collegata direttamente con l'appartamento suddetto, ma ad essa si accede percorrendo perimetralmente la porzione di area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente, ovvero il bene immobile oggetto di pignoramento distinto con l'int. A.

Come detto precedentemente, le due aree esterne in oggetto, di pertinenza del bene immobile int. A e del bene immobile int. B, non sono oggi delimitate tra loro e quindi risultano unite.

In tali aree esterne, per lo più nella porzione di area esterna di pertinenza del bene n. 2, si rileva la presenza di un manufatto in legno, ovvero di una "casetta" che sviluppa una superficie calpestabile pari a ca. 13,10 mq ed una superficie lorda di ca. 15,40 mq; essa presenta una copertura a due falde, con un'altezza utile massima pari a 2,57 ml.

Lotto 2

Bene N° 3 - stato dei luoghi all'attualità:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				111,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva distinta nella presente perizia tecnica come bene n.3 si sviluppa su un livello, ovvero il primo piano del fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone, con accesso dal numero civico 286 della suddetta via.

Attualmente l'unità immobiliare sviluppa una superficie interna calpestabile pari a 85,00 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Ingresso (4,90 mq);
- n. 1 Disimpegno (6,40 mq);
- n. 1 Bagno 1 (6,30 mq);
- n. 1 Cucina (7,70 mq);
- n. 1 Soggiorno (13,40 mq);
- n. 1 Camera 1 (15,70 mq);
- n. 1 Camera 2 (15,40 mq);
- n. 1 Camera 3 (10,50 mq);
- n. 1 Bagno 2 (2,70 mq).

L'immobile (bene n. 1) presenta un'altezza interna utile pari a ml. 2,80 ca. in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare non è provvista al medesimo piano di un'area esterna, ovvero balconi e/o terrazzi.

Al piano superiore rispetto all'unità immobiliare int. E si rileva la presenza di un terrazzo "condominiale", pavimentato, che sviluppa una superficie calpestabile di ca. 27,50 mq ed a cui si accede dal vano scale.

Da tale terrazzo si può accedere ad un ulteriore locale "accessorio", presente nel medesimo piano, che sviluppa una superficie calpestabile pari a ca. 9,40 mq; in questo locale, adibito a deposito di materiali ed attrezzi vari, attualmente si rileva la presenza di una lavatrice e della caldaia relativa all'impianto di riscaldamento dell'appartamento sito al piano inferiore, distinto con l'int. E, ovvero il bene n. 3.

Nella presente perizia il terrazzo e tale "locale accessorio" sono considerati proprietà comune alle due unità immobiliari quali il bene n. 1 ed il bene n. 3.

Si precisa che tali beni immobili non risultano identificati catastalmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Lotto 1

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 284, 286- APPARTAMENTO - PIANO T. - INT. A

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 10/07/1991 al 01/01/1992	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** (Comproprietari)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 9, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita £ 1.000 Via di Casal Boccone n. 286 Interno A - Piano T	Costituzione del 10/07/1991: in atti dal 24/02/1994
Dal 01/01/1992 al 04/05/1992	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** (Comproprietari)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 9, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita £ 620.000 Via di Casal Boccone n. 286 Interno A - Piano T	Variazione del quadro tariffario
Dal 04/05/1992 al 23/02/1994	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 9, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4	Costituzione, in atti dal 04/05/1992

	- ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18)	Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita £ 550.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	
Dal 23/02/1994 al 07/02/1995	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 9, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita £ 550.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Variazione del 23/02/1994: Partita soppressa per duplicato di accatastamento
Dal 07/02/1995 al 03/03/1999	- ***Omissis*** (proprietà per 1/1)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 9, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita £ 550.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Variazione degli intestati
Dal 03/03/1999 al 18/07/2001	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 9, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita £ 550.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Variazione degli intestati
Dal 18/07/2001 al 23/07/2001	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 9, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita £ 620.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Variazione del 18/07/2001: Pratica del 18/17/2001 – Esatta rappresentazione grafica
Dal 23/07/2001 al 23/07/2002	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 504, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita £ 620.000 – € 320,20 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Variazione del 23/07/2001 – Frz con creazione BCNC
Dal 23/07/2002 al 18/03/2003	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 504, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 320,20	Variazione nel classamento del 23/07/2002

		Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	
Dal 18/03/2003 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 504, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 320,20 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Variazione degli intestati
Dal 09/11/2015 al 27/03/2016	***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 504, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 320,20 Via Calvignano n. snc - piano 1,2 - int. 5 Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dal 27/03/2016	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (Proprietà per 1/2)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 504, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 1, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 320,20 Superficie totale: 82 mq Superficie escluse aree scoperte: 72 mq Via di Casal Boccone n. 284 Interno A – Piano T	Variazione degli intestati

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI
PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 286-
APPARTAMENTO - PIANO T. - INT. B**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 10/07/1991 al 01/01/1992	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis***	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 10, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 2, Zc. 6, Categoria C/2 Cl.4, Cons. 29mq Rendita £ 174 Via di Casal Boccone n. 286	Costituzione del 10/07/1991: in atti dal 24/02/1994

	- ***Omissis*** - ***Omissis*** (Comproprietari)	Interno B – Piano T	
Dal 01/01/1992 al 04/05/1992	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** - ***Omissis*** (Comproprietari)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 10, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 2, Zc. 6, Categoria C/2 Cl.4, Cons. 29mq Rendita £ 104.400 Via di Casal Boccone n. 284 Interno B – Piano T	Variazione del quadro tariffario
Dal 04/05/1992 al 23/02/1994	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 10, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 2, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita £ 1.320.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno B – Piano T	Costituzione, in atti dal 04/05/1992
Dal 23/02/1994 al 07/02/1995	- ***Omissis*** (usufruttuario parziale) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 6/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18) - ***Omissis*** (prop. per 1/18)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 10, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 2, Zc. 6, Categoria C/2 Cl.4, Cons. 29mq Rendita £ 104.400 Via di Casal Boccone n. 284 Interno B – Piano T	Variazione del 23/02/1994: Partita soppressa per duplicato di accatastamento
Dal 07/02/1995 al 03/03/1999	- ***Omissis*** (proprietà per 1/1)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 10, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 2, Zc. 6, Categoria C/2 Cl.4, Cons. 29mq Rendita £ 104.400 Via di Casal Boccone n. 284 Interno B – Piano T	Variazione degli intestati
Dal 03/03/1999 al 10/08/2000	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 10, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 2, Zc. 6, Categoria C/2 Cl.4, Cons. 29mq Rendita £ 104.400 Via di Casal Boccone n. 284 Interno B – Piano T	Variazione degli intestati

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 28/2024

G.E. DOTT. SCOLARO F.

Dal 10/08/2000 al 22/02/2002	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 15, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 502, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita £ 387.500, € 200,13 Via di Casal Boccone n. 286 Interno B – Piano T	Variazione del 10/008/2000: CDU da magazzino ad abitazione
Dal 22/02/2002 al 23/07/2002	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 15, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 502, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 200,13 Via di Casal Boccone n. 286 Interno B – Piano T	Variazione nel classamento del 22/02/2002
Dal 23/07/2002 al 18/03/2003	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 15, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 502, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 200,13 Via di Casal Boccone n. 286 Interno B – Piano T	Variazione nel classamento del 23/07/2002
Dal 18/03/2003	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile attuale Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 74, Sub 15, graf. Fg. 140, Part. 170, Sub 502, Zc. 6, Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 200,13 Via di Casal Boccone n. 286 Interno B – Piano T	Variazione degli intestati

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

Lotto 2

BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 286- APPARTAMENTO - PIANO 1 - INT. E

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 07/02/1995 al 03/03/1999	- ***Omissis*** (proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 170, Sub 501 Zc. 6, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 6,0 vani Rendita £ 1.100.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno E – Piano 1	Variazione degli intestati
Dal 03/03/1999 al 20/07/2000	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 170, Sub 501 Zc. 6, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 6,0 vani	Variazione degli intestati

		Rendita £ 1.100.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno E - Piano 1	
Dal 20/07/2000 al 18/03/2003	- ***Omissis*** (proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (proprietà per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 170, Sub 501 Zc. 6, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 6,0 vani Rendita £ 1.100.000 Via di Casal Boccone n. 284 Interno E - Piano 1	Costituzione del 20/07/2000: costituzione del sub 501 ex sub 5, già soppresso con var. 17713/94 per dupl. Accatast.
Dal 18/03/2003 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 170, Sub 501 Zc. 6, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 6,0 vani Rendita £ 1.100.000 - € 573,27 Via di Casal Boccone n. 284 Interno E - Piano 1	Variazione degli intestati
Dal 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 170, Sub 501 Zc. 6, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 6,0 vani Rendita £ 1.100.000 € 573,27 Superficie totale: 113 mq Superficie escluse aree scoperte: 113 mq Via di Casal Boccone n. 284 Interno E - Piano 1	Variazione degli intestati

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

DATI CATASTALI

Lotto 1

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI
PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 284, 286-
APPARTAMENTO - PIANO T. - INT. A

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	140	74	504	6	A/4	4	4,0 vani	Tot. 82 mq	Euro 320,20	T	Sì	
	140	170	1					Escl. Aree scop. 72 mq				

Intestati Catastali:

- ***Omissis***: diritto di proprietà per ½
- ***Omissis***: diritto di proprietà per ½

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI
PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 286-
APPARTAMENTO - PIANO T. - INT. B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	74	15	6	A/4	4	2,5 vani		Euro 200,13	T	sì
	140	170	502								

Intestati Catastali:

- ***Omissis***: diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Lotto 2

BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL
BOCCONE, 286- APPARTAMENTO - PIANO 1 - INT. E

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	170	501	6	A/4	5	6 vani	Tot. 113 mq Escl. Aree scop. 113 mq	Euro 573,27	1	

Intestati Catastali:

- ***Omissis***: diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 6 dicembre 2024, si è verificata la presenza di difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Lotto 1

Bene n. 1

L'unità immobiliare distinta nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1, destinata catastalmente ad abitazione di tipo popolare (A/4), si sviluppa su un unico livello (al piano terra) ed allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale ultima in atti per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione), mentre presenta difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente:

- L'ingresso/disimpegno previsto nella planimetria catastale è stato suddiviso in due ambienti, e ne è stata modificata la superficie.
Si rileva infatti che è stata aumentata la superficie del bagno, diminuendo la superficie calpestabile dell'ingresso/disimpegno, mentre è stata diminuita la superficie della cucina rispetto a quanto previsto catastalmente, con conseguente incremento della superficie del disimpegno.
- La parete divisoria tra la camera ed il soggiorno è stata leggermente traslata diminuendo la superficie della camera ed aumentando la superficie del soggiorno
- In luogo della finestra prevista catastalmente nel soggiorno, è oggi presente una porta finestra che collega il vano in oggetto con l'area esterna pertinenziale
- Non si rileva la presenza del muro, rappresentato nella planimetria catastale, di divisione tra l'area esterna in oggetto (di pertinenza dell'unità immobiliare int. A) e l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente, distinta con l'int. B

Nell'area esterna di pertinenza si rileva la presenza di una porta in metallo, non prevista catastalmente, ubicata nel muro perimetrale esterno del fabbricato, precisamente nella facciata rivolta ad Est, in corrispondenza del vano scale; con tale porta si accede ad un locale accessorio, anch'esso non rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti, che oggi è utilizzato come deposito di materiali ed oggetti vari.

La porzione a sud est della muratura perimetrale che delimita l'area esterna pertinenziale del bene immobile in oggetto da via di Casal Boccone è stata modificata: è stato infatti creato un muro di ca. 5 m di lunghezza e 2 m di altezza, arretrato rispetto al muro esterno perimetrale, ed è stato inserito, perpendicolarmente ad esso, un ulteriore cancello in metallo carrabile di accesso all'area in oggetto, che tuttavia oggi risulta non utilizzabile per la presenza di una folta vegetazione spontanea.

In merito alle suddette difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 1 allo stato attuale rispetto a quanto previsto 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.

Bene n. 2

Innanzitutto si premette che lo scrivente non ha reperito tramite la piattaforma sister on line la planimetria catastale ultima in atti del bene immobile distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 2, ovvero dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74, sub 15, graffato Foglio 140, part. 170, sub 502.

E' stata invece reperita la planimetria "storica" riferita all'immobile "predecessore", ovvero all'unità immobiliare urbana identificata al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74, sub 10, graffato Foglio 140, part. 170, sub 2 (u.i.u. oggi soppressa e dalla quale ha avuto origine l'attuale u.i.u.).

La planimetria catastale ultima in atti, relativa quindi all'immobile distinto al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74, sub 15, graffato Foglio 140, part. 170, sub 502, è tuttavia presente nell'ultimo atto di compravendita relativo al bene in oggetto stipulato a rogito Notaio Di Cave Gilberto in data 18 marzo 2003, Repertorio n. 21238.

Si precisa altresì che lo scrivente ha richiesto a mezzo pec al competente Ufficio copia della planimetria catastale ultima in atti.

L'unità immobiliare in oggetto, destinata catastalmente ad abitazione di tipo popolare (A/4), si sviluppa su un piano ed allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione), mentre presenta difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente:

- La parete divisoria tra il bagno e la camera è stata traslata, aumentandone la superficie del bagno, e diminuendo la superficie calpestabile della camera; si rileva altresì che è stato eliminato l'antibagno.
- Risulta traslata la porzione di parete divisoria tra il disimpegno e la camera, la cui superficie è stata diminuita, aumentando la superficie del disimpegno stesso.
- Si rileva la presenza:
 - di una finestra alta sulla parete esterna del soggiorno rivolta verso ovest, ovvero verso la strada condominiale/corte comune,
 - di una piccola finestra alta realizzata nel muro perimetrale del bagno, rivolto verso est, non rappresentate nella planimetria catastale
- Non si rileva la presenza del muro, rappresentato nella planimetria catastale, di divisione tra l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto, distinta con l'int. B e l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente, distinta con l'int. A.

Nell'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto (ed in parte nell'area esterna di pertinenza del bene immobile adiacente) si rileva la presenza di un manufatto in legno, ovvero di una "casetta" di cui non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

In merito alle suddette difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 2 allo stato attuale rispetto a quanto previsto 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'adeguata autorizzazione edilizia.

Lotto 2

Bene n. 3

L'unità immobiliare distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 3, destinata catastalmente ad abitazione di tipo popolare (A/4), si sviluppa su un piano ed allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione), mentre presenta difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:

- La parete divisoria tra il bagno e l'ingresso è stata traslata, aumentatando la superficie del bagno, e diminuendo la superficie dell'ingresso; si rileva altresì che è stata traslata la porta di accesso al bagno stesso.
- E' stato aperto un "passaggio" non previsto catastalmente, tra la cucina ed il soggiorno
- Una porzione di parete divisoria tra il disimpegno ed il soggiorno risulta traslata; conseguentemente è stata diminuita la superficie del soggiorno, aumentando la superficie del disimpegno.
- Una porzione di parete divisoria tra il disimpegno e la camera 3 risulta altresì leggermente traslata; la superficie della camera 3 è stata conseguentemente aumentata, riducendo la superficie del disimpegno.
- In una porzione di tale camera 3 è stato altresì realizzato un bagno, diminuendo la superficie della camera stessa.
- La parete divisoria tra la camera 1 e la camera 2 è stata traslata, aumentando la superficie della camera 1 e riducendo la superficie della camera 2.

In merito alle suddette difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 3 allo stato attuale rispetto a quanto previsto 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.

Si rileva la presenza di difformità rispetto alla planimetria catastale anche nel vano scale, comune al bene n. 1 ed al bene n. 3: al primo piano sono infatti presenti infissi (con la conseguente "chiusura" dello stesso vano scale) non rappresentati nella planimetria catastale.

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 delle unità immobiliari.

In merito al bene immobile identificato nella presente perizia come bene n. 1, si evidenzia che, come rilevato nella certificazione notarile *"per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità"*. Si precisa che pertanto in riferimento all'immobile pignorato in oggetto vi è un difetto di continuità delle trascrizioni relativamente al ventennio anteriore al pignoramento.

PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

Gli immobili pignorati risultano essere "inseriti in un contesto condominiale" e risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari, quali la loggia ed il vano scale, in comune tra i due beni immobili

pignorati distinti con l'int. A ed E o la strada asfaltata/corte comune, che risulta in comune sia tra i beni pignorati, sia tra essi e le unità immobiliari che "affacciano" su esso e risultano di proprietà di terzi.

Lo scrivente non è riuscito a reperire una copia del Regolamento di Condominio.

Lotto 1

Bene n. 1

Si evidenzia quanto riportato nell'art. 2 dell'Atto di "Compravendita" relativo al bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1, stipulato a rogito Notaio Di Cave Gilberto in data 18 marzo 2003, Repertorio n. 21237, laddove si precisa che *"la presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione di immobile venduta attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere e, particolarmente, con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge e del regolamento di condominio disciplinante l'intero stabile e ben noto alla parte acquirente."*

Si evidenzia altresì quanto riportato nell'art. 4 del medesimo Atto di "Compravendita" laddove si precisa che, relativamente alla porzione di immobile venduto, la parte venditrice *"ne garantisce la libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"*.

Bene n. 2

Si evidenzia quanto riportato nell'art. 2 dell'Atto di "Compravendita" relativo al bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, stipulato a rogito Notaio Di Cave Gilberto in data 18 marzo 2003, Repertorio n. 21238, laddove si precisa che *"la presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione di immobile venduta attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere e, particolarmente, con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge e del regolamento di condominio disciplinante l'intero stabile e ben noto alla parte acquirente."*

Si evidenzia altresì quanto riportato nell'art. 4 del medesimo Atto di "Compravendita" laddove si precisa che, relativamente alla porzione di immobile venduto, la parte venditrice *"ne garantisce la libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"*.

Lotto 2

Bene n. 3

Si evidenzia quanto riportato nell'art. 2 dell'Atto di "Compravendita" relativo al bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, stipulato a rogito Notaio Di Cave Gilberto in data 18 marzo 2003, Repertorio n. 21236, laddove si precisa che *"la presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione di immobile venduta attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come si possiede e si ha dalla*

parte venditrice diritto di possedere e godere e, particolarmente, con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge e del regolamento di condominio disciplinante l'intero stabile e ben noto alla parte acquirente."

Si evidenzia altresì quanto riportato nell'art. 4 del medesimo Atto di "Compravendita" laddove si precisa che, relativamente alla porzione di immobile venduto, la parte venditrice *"ne garantisce la libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"*.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, non è stato reperito dallo scrivente stimatore il "Regolamento di Condominio" relativo ai beni immobili in oggetto.

Non è possibile precisare l'eventuale debito che i debitori eseguiti hanno ad oggi nei confronti degli altri condomini, né è possibile quantificare l'importo medio degli oneri dovuti per le "spese condominiali ordinarie" (ovvero delle spese "comuni" con gli altri condomini), relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone n. 284, 286, cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è dotato di una copertura in parte con tetto a falde, in parte piana, a terrazza. Le superfici esterne dell'edificio sono finite prevalentemente con intonaco civile e tinteggiate, ad eccezione di una porzione di facciata che affaccia su via di Casal Boccone, che si presenta "in cortina"; le facciate non presentano balconi.

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito per lo più da due piani fuori terra, che presentano una destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Si rileva la presenza di diversi accessi alle varie unità immobiliari del fabbricato in oggetto, sito in via di Casal Boccone.

Innanzitutto si premette che nella porzione di fabbricato verso sud è presente una loggia, ovvero un'area pavimentata, coperta, comune alle due unità immobiliari distinte nella presente perizia come bene n. 1, (che si sviluppa al piano terra) e bene n. 3 (che si sviluppa al primo piano); su tale loggia si "affaccia" il vano scale del fabbricato stesso ed essa si presenta ad oggi comunicante, (priva di delimitazione) con l'area esterna di pertinenza del bene immobile n. 1.

Si rileva altresì che tramite un cancello carrabile posto al n. civico 286 di via Casal Boccone si accede ad una strada privata "condominiale", asfaltata ed in cui si trovano gli accessi a diverse unità immobiliari, tra cui i beni oggetto di pignoramento; si tratta infatti di una corte comune tra i beni in oggetto ed altre unità immobiliari che si sviluppano in più fabbricati di proprietà di terzi.

Lotto 1

Bene n.1

All'unità immobiliare distinta con l'int. A, ubicata al piano terra, si accede tramite un portoncino blindato che si trova nella loggia precedentemente descritta su cui si affacciano sia il portoncino stesso, sia il vano scale con cui è possibile raggiungere, al primo piano, l'appartamento int. E.

A tale loggia si giunge percorrendo una porzione dell'area esterna di pertinenza dell'appartamento in oggetto distinto con l'int. A (bene n. 1) cui si accede tramite un cancello in metallo carrabile posto al numero civico 284 di via di Casal Boccone; alla loggia si può accedere anche direttamente tramite un cancello in metallo posto nella strada condominiale/corte comune precedentemente descritta. Si rileva infine la presenza di un ulteriore accesso all'area esterna di pertinenza del bene in oggetto attraverso un cancello metallico carrabile sito in via di Casal Boccone, sprovvisto di numero civico; il passaggio tramite tale cancello (come verificato in occasione del sopralluogo eseguito in data 6 dicembre 2024) è oggi ostruito dalla presenza di una folta vegetazione spontanea.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, distinta con l'int. A, si sviluppa al piano terra del fabbricato in oggetto, sito in via di Casal Boccone, e ad essa si accede attraverso un portoncino blindato che "affaccia" sulla loggia precedentemente descritta.

L'appartamento presenta un'esposizione su tre lati, (ovvero a ovest, a est ed a sud) ed è caratterizzato da un'altezza interna utile pari a ml. 2,79 in tutti gli ambienti.

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

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

Le pareti della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica, fino ad un'altezza di circa 2,10 m.

Il bagno è dotato di finestra e presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica 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 doccia.

I pavimenti dell'intera unità immobiliare in oggetto sono costituiti da piastrelle in ceramica, uguali in tutto l'appartamento ad esclusione del bagno, caratterizzato da piastrelle differenti.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in pvc, dotati di vetro-camera. Sono presenti grate in metallo in corrispondenza degli infissi esterni e persiane di colore verde.

Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento/acs autonomo, con una caldaia murale marca "Ariston" installata nel "locale deposito" ricavato nel sottoscala al piano terra con accesso attraverso una porta in metallo dall'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce. E' presente un citofono nella parete in corrispondenza del portoncino di ingresso all'unità immobiliare.

L'unità immobiliare distinta con l'int. A è dotata al medesimo piano terra di un'area esterna di pertinenza in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino, cui si accede direttamente dall'abitazione, precisamente dal soggiorno, e caratterizzata da una superficie calpestabile pari a 28,60 mq.

Si precisa che ad oggi detta area esterna è collegata direttamente anche con la loggia, ovvero un'area comune alle due unità immobiliari distinte con l'int. A (piano terra) e con l'int. E (primo piano) su cui affacciano sia il portoncino di ingresso all'unità immobiliare in oggetto (int. A), ma anche il vano scale del fabbricato che permette di raggiungere l'unità immobiliare int. E al primo piano del fabbricato stesso e la terrazza "condominiale" al piano superiore (secondo).

Tale area esterna è delimitata perimetralmente per lo più attraverso un muro alto ca. 2 m; si rileva che l'area in oggetto non è delimitata dall'adiacente area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente, distinta con l'int. B.

Si rileva infine la presenza di un locale adibito a deposito di materiali ed attrezzi vari, realizzato nel sottoscala, ovvero al livello del piano terra nel vano scale, con accesso dall'area esterna di pertinenza del bene in esame, attraverso una porta in metallo aperta sulla facciata del fabbricato esposta a Est.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 6 dicembre 2024) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Bene n. 2.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 2. e distinta con l'int. B, ubicata al piano terra, si accede tramite un portoncino blindato che si affaccia nella strada condominiale/corte comune precedentemente descritta.

L'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto non è direttamente collegata con esso, ed è raggiungibile attraverso l'area esterna di pertinenza del bene immobile adiacente, distinto con l'int. A. Le aree esterne pertinenziali delle unità immobiliari int. A ed int. B, ad oggi si presentano pertanto unite, prive di delimitazioni.

L'appartamento presenta un'esposizione su due lati, (ovvero a ovest, e a est) ed è caratterizzato da un'altezza interna utile pari a ml. 3,15 in tutti gli ambienti.

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

Le pareti interne dell'appartamento, escluse le pareti del bagno, presentano una boiserie in legno nella parte bassa, fino ad un'altezza di ca. 1,20 ml, mentre superiormente sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; i diversi locali dell'appartamento risultano tinteggiati prevalentemente con tonalità chiare.

Il bagno è dotato di una piccola finestra e presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica 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 doccia.

I pavimenti dell'intera unità immobiliare in oggetto sono costituiti da piastrelle in ceramica, uguali in tutto l'appartamento ad esclusione del bagno, caratterizzato da piastrelle differenti.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in pvc, dotati di vetro-camera.

Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di un impianto di acs autonomo, con uno scaldacqua murale di marca "Ferroli" installato nel bagno. Come comunicato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo, nel bene immobile non è presente un impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia.

L'unità immobiliare distinta con l'int. B è dotata al medesimo piano terra di un'area esterna di pertinenza pavimentata, che sviluppa una superficie calpestabile di ca. 38 mq. Tale area esterna non è collegata direttamente dall'abitazione e ad essa si accede infatti percorrendo perimetralmente la porzione di area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente, ovvero il bene immobile oggetto di pignoramento distinto con l'int. A.

Tale area esterna è delimitata su due lati attraverso un muro "perimetrale", mentre non risulta delimitata dall'adiacente area esterna, pertinenza dell'unità immobiliare distinta con l'int. A.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 6 dicembre 2024) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Nella porzione di area esterna di pertinenza del bene immobile distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 2, (e parzialmente anche nell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente) si rileva la presenza di un manufatto in legno, ovvero di una "casetta", che sviluppa una superficie calpestabile pari a ca. 13,10 mq ed una superficie lorda di ca. 15,40 mq; essa presenta una copertura a due falde, con un'altezza utile massima pari a 2,57 ml. In tale manufatto sono presenti finestre con vetro singolo, ed esso è dotato di impianto elettrico.

Al secondo piano del fabbricato di cui fanno parte i beni immobili pignorati si rileva la presenza di un terrazzo "condominiale", ovvero comune al bene immobile int. A ed al bene immobile int. E; tale terrazzo, a cui si accede dal vano scale, è pavimentato e sviluppa una superficie calpestabile di ca. 27,50 mq.

Da tale terrazzo si può accedere ad un ulteriore locale "accessorio", presente nel medesimo piano, che sviluppa una superficie calpestabile pari a ca. 9,40 mq; in questo locale, adibito a deposito di materiali ed attrezzi vari, attualmente si rileva la presenza di una lavatrice e della caldaia relativa all'impianto di riscaldamento dell'appartamento sito al piano inferiore, distinto con l'int. E, ovvero il bene n. 3.

Nella presente perizia il terrazzo e tale "locale accessorio" sono considerati proprietà comune alle due unità immobiliari quali il bene n. 1 ed il bene n. 3.

Lotto 2

Bene n. 3.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 3. e distinta con l'int. E, si accede, al primo piano del fabbricato sito in via di Casal Boccone, tramite un portoncino blindato; nel dettaglio, attraverso un cancello in metallo che si "affaccia" sulla loggia precedentemente descritta si accede al vano scale del fabbricato di cui il bene immobile pignorato fa parte. Al primo piano si giunge su un "pianerottolo", ovvero un'area che catastalmente era prevista aperta, ma che oggi risulta chiusa con infissi, in cui si trova il portoncino di accesso all'unità immobiliare in oggetto, distinta con l'int. E.

L'appartamento presenta un'esposizione prevalentemente su due lati, (ovvero a ovest, e a est) ed è caratterizzato da un'altezza interna utile pari a ml. 2,80 in tutti gli ambienti.

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

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

Le pareti della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica, fino ad un'altezza di circa 2,20 m. Essa è dotata di una finestra che si apre nel "pianerottolo" del vano scale.

Il bagno 1 è dotato di finestra e presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica 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.

Il bagno 2, privo di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica 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 doccia.

I pavimenti dell'unità immobiliare in oggetto sono differenti nei diversi ambienti; nel dettaglio in ambienti quali i bagni, la cucina e la camera 2 i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, mentre sono in parquet negli altri ambienti.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in pvc, dotati di vetro-camera; si rileva la presenza di persiane di colore verde.

Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento/acs autonomo, con una caldaia murale marca "Hermann", modello "Habitat 2" installata nel "locale accessorio" sito al livello superiore, con accesso della terrazza, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce. E' presente un citofono nella parete in corrispondenza del portoncino di ingresso all'unità immobiliare.

Si rileva la presenza di un condizionatore nella camera 1.

L'unità immobiliare distinta con l'int. E non è provvista di balconi e/o terrazzi.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 6 dicembre 2024) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Al secondo piano del fabbricato di cui fanno parte i beni immobili pignorati si rileva la presenza di un terrazzo "condominiale", ovvero comune al bene immobile int. A ed al bene immobile int. E; tale terrazzo, a cui si accede dal vano scale, è pavimentato e sviluppa una superficie calpestabile di ca. 27,50 mq.

Da tale terrazzo si può accedere ad un ulteriore locale "accessorio", presente nel medesimo piano, che sviluppa una superficie calpestabile pari a ca. 9,40 mq; in questo locale, adibito a deposito di materiali ed attrezzi vari, attualmente si rileva la presenza di una lavatrice e della caldaia relativa all'impianto di riscaldamento dell'appartamento sito al piano inferiore, distinto con l'int. E, ovvero il bene n. 3.

Nella presente perizia il terrazzo e tale "locale accessorio" sono considerati proprietà comune alle due unità immobiliari quali il bene n. 1 ed il bene n. 3.

Il fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti oggetto di pignoramento si trova in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati, effettuato in data 6 dicembre 2024 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che gli stessi risultavano nella disponibilità dei debitori esecutati.

I beni pignorati sono infatti occupati ed abitati dai debitori esecutati, ovvero il sig. ***Omissis*** e la figlia, ***Omissis***.

Come riportato nel verbale di sopralluogo redatto in occasione del sopralluogo suddetto, "il sig. precisa di occupare il piano terreno e la figlia il primo piano".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI
PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 284, 286-
APPARTAMENTO - PIANO T. - INT. A

Periodo	Proprietà	Atti			
1) ***Omissis*** ^(1/2) 2) ***Omissis*** ^(1/2)		Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1			
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione: - a favore della sig.ra ***Omissis*** (figlia) e del sig. ***Omissis*** (coniuge) per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà. - contro la ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Data di morte Oggetto della successione era l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74, Sub. 504, graffato Foglio 140, part. 170, sub. 1.					

In merito al bene in oggetto si evidenzia che, come rilevato nella certificazione notarile “*per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità*”. Si precisa che pertanto in riferimento all'immobile pignorato in oggetto vi è un difetto di continuità delle trascrizioni relativamente al ventennio anteriore al pignoramento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2003	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Di Cave Gilberto	18/03/2003	21237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	21/03/2003	25033	16525
Atto tra vivi - Compravendita:					
- a favore della sig.ra ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni - contro la sig.ra ***Omissis*** e il sig. ***Omissis***, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà					
Oggetto della compravendita era la porzione di immobile sita in Roma, via di Casal Boccone n. 284, censito al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74, sub. 504, graffata Foglio 140, part. 170, sub. 1					

Periodo	Proprietà	Atti			
1)	***Omissis*** (1/2) 2) ***Omissis*** (1/2)	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1			

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione:

- a favore della sig.ra ***Omissis***e del sig. ***Omissis***per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.
- contro la sig.ra ***Omissis***, per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà.

Data di morte

Oggetto della successione era l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74, Sub. 9, graffato Foglio 140, part. 170, sub. 1.

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 286- APPARTAMENTO - PIANO T. - INT. B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2003	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Di Cave Gilberto	18/03/2003	21238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	21/03/2003	25034	16526

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore del sig. ***Omissis***per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni
- contro la sig.ra ***Omissis***e il sig. ***Omissis***, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà

Oggetto della compravendita era la porzione di immobile sita in Roma, via di Casal Boccone n. 286, censito al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 74, sub. 15, graffata Foglio 140, part. 170, sub. 502

Periodo	Proprietà	Atti			
3)	***Omissis*** (1/2) 4) ***Omissis*** (1/2)	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1			
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione:					
- a favore della sig.ra ***Omissis*** e del sig. ***Omissis*** per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà. - contro la sig.ra ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.					
Data di morte					

BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BOCCONE, 286- APPARTAMENTO - PIANO 1 - INT. E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2003	2) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Di Cave Gilberto	18/03/2003	21236	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	21/03/2003	25032	16524

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore del sig. ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni
- contro la sig.ra ***Omissis*** e il sig. ***Omissis***, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà

Oggetto della compravendita era la porzione di immobile sita in Roma, via di Casal Boccone n. 284, censita al Catasto Fabbricati con Foglio 140, part. 170, sub. 501

Periodo	Proprietà	Atti			
5)	***Omissis*** (1/2) 6) ***Omissis*** (1/2)	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1			

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione:

- a favore della sig.ra ***Omissis*** e del sig. ***Omissis*** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.
 - contro la sig.ra ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- Data di morte

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lotto 1

Bene n. 1

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 06/10/2024, relativa al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 25/01/2024
Reg. gen. 8714 - Reg. part. 6582
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP C. D'Appello di Roma
Repertorio 41362 del 21/12/2023
A favore di "***Omissis***" - Contro:
 - il ***Omissis***
relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
 - la ***Omissis***, relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Iscrizioni

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Roma il 31/01/2023
Reg. gen. 11330 - Reg. part. 1543
Pubblico Ufficiale: Di Cave Gilberto
Repertorio 21239 del 18/03/2003
 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6547 del 2003
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi Art. 77 DPR 602/73 modificato dal d. lgs 46/99 e dal d. lgs 193/01
Iscritta a Roma il 19/03/2009
Reg. gen. 36069 - Reg. part. 9474
Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit S.p.A.
Repertorio 105757/97 del 02/03/2009
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 11145 del 11/04/2014 (Cancellazione totale)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Roma il 21/03/2003
Reg. gen. 25035 - Reg. part. 6547
Pubblico Ufficiale: Di Cave Gilberto
Repertorio 21239 del 18/03/2003
Documenti successivi correlati
 - Iscrizione n. 1543 del 31/01/2023

Bene n. 2

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 06/10/2024, relativa al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma il 25/01/2024

Reg. gen. 8714 - Reg. part. 6582

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP C. D'Appello di Roma

Repertorio 41362 del 21/12/2023

A favore di "***Omissis***" - Contro:

➤ il ***Omissis***

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

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

➤ la ***Omissis***, relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Iscrizioni

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Roma il 31/01/2023

Reg. gen. 11330 - Reg. part. 1543

Pubblico Ufficiale: Di Cave Gilberto

Repertorio 21239 del 18/03/2003

➤ Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6547 del 2003

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

Iscritta a Roma il 21/03/2003

Reg. gen. 25035 - Reg. part. 6547

Pubblico Ufficiale: Di Cave Gilberto

Repertorio 21239 del 18/03/2003

Documenti successivi correlati

➤ Iscrizione n. 1543 del 31/01/2023

Lotto 2

Bene n. 3

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 06/10/2024, relativa al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma il 25/01/2024

Reg. gen. 8714 - Reg. part. 6582

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP C. D'Appello di Roma

Repertorio 41362 del 21/12/2023

A favore di "***Omissis***" – Contro:

- il ***Omissis***
relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- la ***Omissis***, relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Iscrizioni

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Roma il 31/01/2023
Reg. gen. 11330 - Reg. part. 1543
Pubblico Ufficiale: Di Cave Gilberto
Repertorio 21239 del 18/03/2003
 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6547 del 2003
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Roma il 21/03/2003
Reg. gen. 25035 - Reg. part. 6547
Pubblico Ufficiale: Di Cave Gilberto
Repertorio 21239 del 18/03/2003
Documenti successivi correlati
 - Iscrizione n. 1543 del 31/01/2023

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 da ristrutturare" – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali.
Rif. Art. 51, 52, 53 delle Norme Tecniche di Attuazione
Strumento di Attuazione
Tipologia di strumento: Programma integrato n. 2 "Casal Boccone" – Città da ristrutturare
 - Nell'Art. 51 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata escarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici."*

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio..."

- Nell'Art. 52 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.*

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;*
- b) Tessuti prevalentemente per attività."*

- Nell'Art. 53 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbanistica dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.*

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi eretici", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del 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 fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani".
- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorgono i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata tra le "aree urbanizzate del PTPR". Nella "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. I lett. a e art 136 D. Lgs 42/2004) essa è individuata come "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"

Rif. Art. 8 Norme PTPR

Articolo 8 "Beni paesaggistici, art. 134, comma 1, lettera a) del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio"

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali; 10*
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici; d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze...."*

- L'area è ricompresa attualmente nella IV zona di Roma nell'Agro Romano "Casal Boccone", nella zona urbanistica 4f "Casal Boccone" del Municipio III di Roma Capitale (ex IV).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato negli ultimi atti di compravendita relativi alle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva il fabbricato cui appartengono i beni immobili stessi veniva edificato "in data anteriore al 1° settembre 1967". Per essi venivano rilasciate dal Comune di Roma le concessioni edilizie in sanatoria:

- n. 166560 in data 30 marzo 1999 relativamente ai beni immobili distinti con l'int. A e l'int. B
- n. 166558 in data 30 marzo 1999 relativamente al bene immobile distinto con l'int. E

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente all'U.R.P. Ufficio di Scopo Condono Edilizio in merito all'esistenza di istanze di condono pendenti sugli immobili in oggetto, sono stati forniti i protocolli delle istanze di condono a seguito delle quali sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatorie suddette. Nel dettaglio, per le unità immobiliari identificate con l'int. A e l'int. B (piano terra) veniva presentata istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n. 86/258083 sot. 9, mentre per l'unità immobiliare identificata con l'int. E (primo piano) veniva presentata istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n. 86/258083 sot. 8.

In merito alla conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica, si precisa che il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia e/o ulteriore titolo autorizzativo relativi ai beni in oggetto, né antecedenti, né successivi alle suddette istanze di condono edilizio ed alle relative concessioni edilizie in sanatoria rilasciate.

Pertanto non è stato rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità, con riferimento in particolare alle difformità che si rilevano rispetto alle planimetrie catastali ultime in atti.

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

Si precisa altresì che non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo per il manufatto in legno ubicato nell'area esterna di pertinenza del bene n. 2 (unità immobiliare int. B).

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. non è riuscito ad oggi a reperire telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) la documentazione relativa alle suddette istanze ed alle relative concessioni edilizia in sanatoria ed in particolare non è stato quindi possibile visionare gli elaborati grafici relativi alle suddette domande. Pertanto, alla luce della documentazione reperita, non è stato possibile accertare l'effettiva conformità edilizia e la legittimità urbanistica dei beni immobili oggetto di pignoramento, ovvero non è stato possibile verificare con certezza la presenza di difformità tra la planimetria relativa allo stato dei luoghi attuale e la planimetria di progetto relativa all'ultimo titolo edilizio rilasciato per le unità immobiliari in oggetto.

In tal senso si rileva che, come descritto precedentemente nel paragrafo "corrispondenza catastale", dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto emerge la sostanziale difformità tra

le planimetrie dei beni oggetto di pignoramento relative allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 6 dicembre 2024), con le planimetrie catastali ultime in atti. Nello specifico si rilevano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente:

Bene n.1

- L'ingresso/disimpegno previsto nella planimetria catastale è stato suddiviso in due ambienti, e ne è stata modificata la superficie.
Si rileva infatti che è stata aumentata la superficie del bagno, diminuendo la superficie calpestabile dell'ingresso/disimpegno, mentre è stata diminuita la superficie della cucina rispetto a quanto previsto catastalmente, con conseguente incremento della superficie del disimpegno.
- La parete divisoria tra la camera ed il soggiorno è stata leggermente traslata diminuendo la superficie della camera ed aumentando la superficie del soggiorno
- In luogo della finestra prevista catastalmente nel soggiorno, è oggi presente una porta finestra che collega il vano in oggetto con l'area esterna pertinenziale
- Non si rileva la presenza del muro, rappresentato nella planimetria catastale, di divisione tra l'area esterna in oggetto (di pertinenza dell'unità immobiliare int. A) e l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente, distinta con l'int. B
- Si rileva inoltre la presenza di una porta in metallo, non prevista catastalmente, ubicata nel muro perimetrale esterno del fabbricato, precisamente nella facciata rivolta ad Est, in corrispondenza del vano scale; con tale porta si accede ad un locale accessorio, anch'esso non rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti, che oggi è utilizzato come deposito di materiali ed oggetti vari.
- La porzione a sud est della muratura perimetrale che delimita l'area esterna pertinenziale del bene immobile in oggetto con via di Casal Boccone è stata leggermente modificata ed è stato inserito un ulteriore cancello in metallo carrabile che tuttavia oggi risulta non accessibile per la presenza di una folta vegetazione spontanea.

Bene n. 2

- La parete divisoria tra il bagno e la camera è stata traslata, aumentando la superficie del bagno, e diminuendo la superficie calpestabile della camera; si rileva altresì che è stato eliminato l'antibagno.
- Risulta traslata la porzione di parete divisoria tra il disimpegno e la camera, la cui superficie è stata diminuita, aumentando la superficie del disimpegno stesso.
- Si rileva la presenza:
 - di una finestra alta sulla parete esterna del soggiorno rivolta verso ovest, ovvero verso la strada condominiale/corte comune,
 - di una piccola finestra alta realizzata nel muro perimetrale del bagno, rivolto verso est, non rappresentate nella planimetria catastale
- Non si rileva la presenza del muro, rappresentato nella planimetria catastale, di divisione tra l'area esterna in oggetto (di pertinenza dell'unità immobiliare int. B) e l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare adiacente, distinta con l'int. A.

- Nell'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto, si rileva la presenza di un manufatto in legno, ovvero di una "casetta" di cui non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

Bene n. 3

- La parete divisoria tra il bagno e l'ingresso è stata traslata, aumentatando la superficie del bagno, e diminuendo la superficie dell'ingresso; si rileva altresì che è stata traslata la porta di accesso al bagno stesso.
- E' stato aperto un "passaggio" non previsto catastalmente, tra la cucina ed il soggiorno
- Una porzione di parete divisoria tra il disimpegno ed il soggiorno risulta traslata; conseguentemente la superficie del soggiorno è stata aumentata, riducendo la superficie del disimpegno.
- Una porzione di parete divisoria tra il disimpegno e la camera 3 risulta altresì leggermente traslata; la superficie della camera 3 è stata conseguentemente aumentata, riducendo la superficie del disimpegno.
- In una porzione di tale camera 3 è stato altresì realizzato un bagno, diminuendo la superficie della camera stessa.
- La parete divisoria tra la camera 1 e la camera 2 è' stata traslata, aumentando conseguentemente la superficie della camera 1 e riducendo la superficie della camera 2.

Si rileva infine la presenza di difformità rispetto alla planimetria catastale anche nel vano scale, comune al bene n. 1 ed al bene n. 3: al primo piano sono infatti presenti infissi (con la conseguente "chiusura" dello stesso vano scale) non rappresentati nella planimetria catastale.

Nel caso in cui venga accertata la presenza di tali difformità (ovvero le difformità riscontrate ad oggi nei beni immobili rispetto alle planimetrie catastali ultime in atti) anche rispetto allo stato urbanistico-edilizio "legittimo" delle unità immobiliari in oggetto, (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), gli "interventi" precedentemente descritti risulterebbero realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare tali abusi consistenti in opere quali lo spostamento di pareti, (che hanno comportato una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato catastalmente) si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi già realizzati la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

Per quanto riguarda l'apertura delle finestre nei muri perimetrali del bene n. 2, della porta di accesso al locale tecnico sulla parete perimetrale del bene n. 1 e dell'apertura di una porta-finestra nel soggiorno del medesimo bene n. 1, si precisa che l'apertura di finestre e/o porte-finestre su una facciata vanno qualificate come "ristrutturazione edilizia", soggetta pertanto al rilascio del permesso di costruire.

Si precisa altresì che non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo relativo alla realizzazione del locale accessorio sottoscala e del locale "accessorio" al secondo piano del fabbricato in oggetto; tali locali, pertanto, sono stati realizzati in modo abusivo e si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea 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.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalle planimetrie catastali ultime in atti relative ai beni immobili oggetto di pignoramento.

Dall'analisi di tale documentazione sono emerse la difformità precedentemente descritte tra le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto rispetto allo stato dei luoghi attuale (rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 6 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 due distinti lotti unico così costituiti:

Lotto 1

- **Bene N° 1:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 284, 286 (catastalmente n. 284) - piano T - int. A.
- **Bene N° 2:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 286 - piano T - int. B.

Lotto 2

- **Bene N° 3:** unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) ubicata a Roma (RM) - via di Casal Boccone, n. 286 (catastalmente n. 284) - piano 1 - int. E.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 1 all'attualità è di proprietà del Sig. ***Omissis*** e della Sig.ra ***Omissis*** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate nella presente perizia tecnica come bene n. 2 e bene n. 3 all'attualità sono di proprietà del Sig. ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Trattasi, pertanto, di:

- un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare, distinta con l'interno A, che si sviluppa al piano terra di un fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone, con annessa area esterna di pertinenza, al medesimo piano, direttamente collegata con l'appartamento;
- un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare, distinta con l'interno B e che si sviluppa al piano terra di un fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone, con annessa area esterna di pertinenza adiacente, al medesimo piano, non collegata direttamente con l'appartamento;
- un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare, distinta con l'interno E e che si sviluppa al primo piano di un fabbricato sito in Roma, via di Casal Boccone.

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito sostanzialmente da due piani fuori terra che presentano una destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Si rileva la presenza di diversi accessi alle varie unità immobiliari del fabbricato in oggetto, sito in via di Casal Boccone.

Innanzitutto si premette che nella porzione di fabbricato verso sud è presente una loggia, ovvero un'area pavimentata, coperta, comune alle due unità immobiliari distinte nella presente perizia come bene n. 1, (che si sviluppa al piano terra) e bene n. 3 (che si sviluppa al primo piano); su tale loggia si "affaccia" il vano scale del fabbricato stesso ed essa si presenta ad oggi comunicante, (priva di delimitazione) con l'area esterna di pertinenza del bene immobile n. 1.

Si rileva altresì che tramite un cancello carrabile posto al n. civico 286 di via Casal Boccone si accede ad una strada privata "condominiale", asfaltata ed in cui si trovano gli accessi a diverse unità immobiliari, tra cui i beni oggetto di pignoramento; si tratta infatti di una corte comune tra i beni in oggetto ed altre unità immobiliari che si sviluppano in più fabbricati di proprietà di terzi.

Bene n. 1.

All'unità immobiliare distinta con l'int. A, ubicata al piano terra, si accede tramite un portoncino blindato che si trova nella loggia precedentemente descritta su cui si affacciano sia il portoncino stesso, sia il vano scale con cui è possibile raggiungere, al primo piano, l'appartamento int. E.

A tale loggia si giunge percorrendo una porzione dell'area esterna di pertinenza dell'appartamento in oggetto distinto con l'int. A (bene n. 1) cui si accede tramite un cancello in metallo carrabile posto al numero civico 284 di via di Casal Boccone; alla loggia si può accedere anche direttamente tramite un cancello in metallo posto nella strada condominiale/corte comune precedentemente descritta.

Si rileva infine la presenza di un ulteriore accesso all'area esterna di pertinenza del bene in oggetto attraverso un cancello metallico carrabile sito in via di Casal Boccone, sprovvisto di numero civico; il passaggio tramite tale cancello (come verificato in occasione del sopralluogo eseguito in data 6 dicembre 2024) è oggi ostruito dalla presenza di una folta vegetazione spontanea.

Bene n. 2.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 2. e distinta con l'int. B, ubicata al piano terra, si accede tramite un portoncino blindato che si affaccia nella strada condominiale/corte comune precedentemente descritta.

L'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto non è direttamente collegata con esso, ed è raggiungibile attraverso l'area esterna di pertinenza del bene immobile adiacente, distinto con l'int. A. Le aree esterne pertinenziali delle unità immobiliari int. A ed int. B, ad oggi si presentano pertanto unite, prive di delimitazioni.

Bene n. 3.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 3. e distinta con l'int. E, si accede, al primo piano, tramite un portoncino blindato che si raggiunge attraverso il vano scale che si affaccia sulla loggia precedentemente descritta.

L'edificio in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni civili; è un'area a bassa densità abitativa, con una buona dotazione di servizi nelle vicinanze.

Si tratta di una zona suburbana, situata a Nord-Est del comune di Roma, ed ubicata a ridosso ed internamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella IV zona di Roma nell'Agro Romano "Casal Boccone", nella zona urbanistica 4f "Casal Boccone" del Municipio III di Roma Capitale (ex IV) e confina con le zone III "Marcigliana", V "Tor San Giovanni", II "Castel Giubileo" e con i quartieri XXX "San Basilio", XXVIII "Monte Sacro Alto" e XVI "Monte Sacro".

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 70 m da un'importante arteria viaria quale via della Bufalotta.

A ca. 1,5 Km si ha l'uscita n. 10 dell'Autostrada A90, Grande Raccordo Anulare (Diramazione Roma Nord- A1), mentre a ca. 4 Km si ha l'uscita n. 11 del G.R.A. (Nomentana).

Si rileva la presenza del Centro commerciale Porta di Roma a ca. 2,5 Km dai beni oggetto di pignoramento.

Si tratta di una zona discretamente servita dai mezzi pubblici. In prossimità dall'edificio sito in via di Casal Boccone n. 284/286, ovvero in via della Bufalotta, vi sono due fermate del bus: a circa 100 m vi è la fermata del Bus "Bufalotta/Settebagni" (autobus 86, 338), mentre a circa 200 m vi è la fermata del Bus "Bufalotta/Settebagni" (autobus 86, 344, 350). A circa 180 m, in via di Settebagni vi è la fermata del Bus "Settebagni/Fantoni" (autobus 338, 350, 435).

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una strada con una scarsa dotazione di parcheggi nelle immediate vicinanze; si rileva tuttavia la presenza di un parcheggio pubblico a circa 250m.

Il bene n. 1, unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata Roma, via di Casal Boccone, 284, 286 - piano T - int. A, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via di Casal Boccone n. 284

Fg. 140, Part. 74, Sub. 504, graff. Fg. 140, Part. 170, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A/4 Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 82 mq, Escluse aree scoperte 72 mq, Rendita € 320,20.

Il bene n. 2, unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) con annessa area esterna pertinenziale ubicata Roma, via di Casal Boccone, 286 - piano T - int. B, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via di Casal Boccone n. 286

Fg. 140, Part. 74, Sub. 15, graff. Fg. 140, Part. 170, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A/4 Classe 4, Consistenza 2,5 vani, , Rendita € 200,13.

Il bene n. 3, unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) ubicata Roma, via di Casal Boccone, 286 - piano 1 - int. E, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via di Casal Boccone n. 284

Fg. 140, Part. 170, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A/4 Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale tot. 113 mq, Escluse aree scoperte 113 mq, Rendita € 573,27.

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.

Lotto n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 1 – Bene 1: Abitazione con annessa area esterna di pertinenza sita in Roma (RM) - Via di Casal Boccone 284,286- piano T – int. A	77,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 215.600,00	100,00	€ 215.600,00
Bene 2: Abitazione con annessa area esterna di pertinenza sita in Roma (RM) - Via di Casal Boccone 286- piano T – int. B	41 mq		€ 114.800,00		€ 114.800,00
Totale lotto:					€ 330.400,00

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, ed alla mancanza del certificato di agibilità.

A tal proposito si premette che, come descritto precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile visionare gli elaborati grafici relativi alle domande presentata per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria (ovvero l'ultimo titolo rilasciato per i beni immobili pignorati) pertanto, non è stato possibile accertare l'effettiva conformità tra la planimetria dei beni oggetto di pignoramento relativa allo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo effettuato in data 6 dicembre 2024) e le planimetrie relative al titolo edilizio rilasciato per i beni in oggetto; non si possono quindi determinare con certezza le eventuali difformità presenti nè si possono quantificare con precisione le eventuali spese necessarie per ottenere la legittimità urbanistica dei beni. Si evidenzia inoltre che, come descritto precedentemente, nel paragrafo "corrispondenza catastale", le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità presentano difformità rispetto alle planimetrie catastali ultime in atti sostanzialmente per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, preliminarmente si ritiene necessario accertare l'eventuale presenza di tali difformità (riscontrate rispetto alla planimetria catastale) anche rispetto allo stato urbanistico "legittimo" delle unità immobiliari in oggetto, (accertato quest'ultimo dal titolo edilizio).

Nel caso in cui venga accertata la presenza delle suddette difformità anche rispetto allo stato urbanistico-edilizio "legittimo" delle unità immobiliari, tali interventi risulterebbero realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare tali abusi, consistenti in opere quali lo spostamento di pareti, (che hanno comportato una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato catastalmente) si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi già realizzati la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

Nel complesso, si considerano le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame da presentare, le spese varie, oltre alle spese per l'onorario di un professionista abilitato.

In alternativa si ritiene necessario il ripristino della legittima situazione originaria, come da progetto approvato, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Per quanto riguarda l'apertura delle finestre nella parete perimetrale del bene n. 2, della porta di accesso al locale tecnico sulla parete perimetrale del bene n. 1 e dell'apertura di una porta-finestra nel soggiorno del medesimo bene n. 1, si precisa che l'apertura di finestre e/o porte-finestre su una facciata vanno qualificate come "ristrutturazione edilizia", soggetta pertanto al rilascio del permesso di costruire.

Si precisa altresì che non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo relativo alla realizzazione del locale accessorio sottoscala e del locale accessorio al secondo piano del fabbricato in oggetto, che pertanto sono stati edificati in modo abusivo e per i quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea 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.

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento a causa della mancanza del certificato di agibilità; fermo restando che non si conosce, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio: appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.

Nel complesso, si considerano le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità e l'onorario di un professionista abilitato.

Si considerano altresì le spese necessarie per realizzare la recinzione, ovvero la delimitazione dell'area esterna di pertinenza del bene immobile n. 1 con la loggia, bene comune al bene stesso ed al bene immobile n. 3.

Non potendo, per i motivi suddetti, definire nel dettaglio le eventuali spese da sostenere in merito alla legittimità edilizia-urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 5% sul valore di stima dei beni 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: Lotto 1: € 282.492,00; Valore arrotondato: € 282.000,00

Lotto n. 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 2 – Bene 3: Abitazione sita in Roma (RM) - Via di Casal Boccone, 286- piano 1 – int. E	111,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 310.800,00	100,00	€ 310.800,00
Totale lotto:					€ 310.800,00

Sul valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica del bene stesso, ed alla mancanza del certificato di agibilità.

A tal proposito si premette che, come descritto precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile visionare gli elaborati grafici relativi alla domanda presentata per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (ovvero l'ultimo titolo rilasciato per il bene immobile pignorato) pertanto, non è stato possibile accertare l'effettiva conformità tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento relativa allo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo effettuato in data 6 dicembre 2024) e le planimetrie relative al titolo edilizio rilasciato per il bene in oggetto; non si possono quindi determinare con certezza le eventuali difformità presenti nè si possono quantificare con precisione le eventuali spese necessarie per ottenere la legittimità urbanistica del bene.

Si evidenzia inoltre che, come descritto precedentemente, nel paragrafo "corrispondenza catastale", l'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'attualità presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali ultime in atti sostanzialmente per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, preliminarmente si ritiene necessario accertare l'eventuale presenza di tali difformità (riscontrate rispetto alla planimetria catastale) anche rispetto allo stato urbanistico "legittimo" dell'unità immobiliare in oggetto, (accertato quest'ultimo dal titolo edilizio).

Nel caso in cui venga accertata la presenza delle suddette difformità anche rispetto allo stato urbanistico-edilizio "legittimo" dell'unità immobiliare, tali interventi risulterebbero realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare tali abusi, consistenti in opere quali lo spostamento di pareti, (che hanno comportato una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato catastalmente) si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi già realizzati la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

Nel complesso, si considerano le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame da presentare, le spese varie, oltre alle spese per l'onorario di un professionista abilitato.

In alternativa si ritiene necessario il ripristino della legittima situazione originaria, come da progetto approvato, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento a causa della mancanza del certificato di agibilità; fermo restando che non si conosce, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio: appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.

Nel complesso, si considerano le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità e l'onorario di un professionista abilitato.

Si precisa altresì che non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo relativo alla realizzazione del locale accessorio al secondo piano del fabbricato in oggetto, che pertanto è stato edificato in modo abusivo e per il quale si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea 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.

Si considerano altresì le spese necessarie per realizzare la recinzione, ovvero la delimitazione tra l'area esterna di pertinenza del bene immobile distinto nella presente perizia tecnica con il n. 1 e la loggia, bene comune alla stessa unità immobiliare n. 1 (int. A) ed al bene immobile in oggetto, identificato nella presente perizia tecnica con il n. 3 (int. E).

Non potendo, per i motivi suddetti, definire nel dettaglio le eventuali spese da sostenere in merito alla legittimità edilizia-urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 5% sul valore di stima dei beni 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: Lotto 2: € 265.734,00; Valore arrotondato: € 265.000,00

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 18/03/2025

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

