

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI M.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 828/2023

*Promossa da*

**\*\*\*OMISSIS\*\*\* e per essa quale sua Procuratrice speciale DO VALUE S.P.A.**

*Contro*

**Sig. \*\*\*Omissis\*\*\***

**Sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\***

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

## SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione .....	2
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	6
Dati catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Parti comuni - Servitù - Patti.....	9
Vincoli ed oneri condominiali.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze ventennali.....	12
Formalita pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	14
Regolarita edilizia .....	16
Stima / Formazione lotti .....	19

## INCARICO

In data 03/04/2025 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, Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 828/2023 e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

## PREMESSA

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Anchise, 29 - piano 4 - int. 5.

## DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 23734 del 19 luglio 2023 (trascritto in data 7 settembre 2023 al Reg. part n. 80405 ed al Reg. Gener. n. 109144 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\*\*\* è *"la porzione immobiliare sita in Comune di Roma (RM) Via Anchise n. 29 e precisamente:*

- *Appartamento posto al piano quarto, distinto con il numero interno 5, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, terrazzo, due balconi, confinante con vano scala, distacchi per più lati, salvo altri".*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del Sig. \*\*\*Omissis\*\*\* e della sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* per 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni tra loro. Trattasi, pertanto, di un'unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia "economica", distinta con il numero interno 5 e che si sviluppa al quarto piano di un fabbricato sito in Roma, via Anchise n. 29.

L'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è costituito da cinque piani fuori terra: a destinazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato in oggetto non presenta un accesso pedonale "diretto" da via Anchise.

Tramite un cancelletto in metallo pedonale e carrabile, posto al numero civico 29 di via Anchise, si accede ad un'area esterna condominiale, pavimentata.



Percorsa tale "area comune" si giunge al portone in metallo e vetro di accesso al fabbricato in oggetto, All'appartamento, unità immobiliare distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, si accede, al quarto piano attraverso un portoncino blindato.

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

Si tratta di una zona suburbana, situata ad Est del comune di Roma, ed ubicata a ridosso ed esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella zona XIII "Torre Angela" di Roma nell'Agro Romano. L'area è ricompresa nella zona urbanistica 8f "Torre Angela" del Municipio VI di Roma Capitale (ex VIII) e confina con le Zone IX "Acqua Vergine", XIV "Borghesiana", XVII "Torre Gaia", XVI "Torrenova" e XII "Torre Spaccata".

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a ca. 200 m da via di Torrenova ed a ca. 350m da un'importante arteria viaria quale via di Tor Bella Monaca; si trova inoltre in prossimità dell'uscita del G.R.A. "Tor Bella Monaca".

Si tratta di una zona servita dai mezzi pubblici quali il bus, con le fermate Squinzano/Torrenova" (autobus 053, n11) e la fermata "Torrenova/Squinzano" (autobus 053,056, 058, 058F, A50) che si trovano rispettivamente a ca. 300 m ed a ca. 400 m dall'edificio sito in via Anchise, 29.

La stazione "Torrenova/Maglie" della Metro C si trova a ca. 450 m dall'abitazione in oggetto.

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva si trova in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; lo scrivente Esperto, tuttavia, ha riscontrato difficoltà di parcheggio in occasione del sopralluogo eseguito presso l'immobile.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Anchise, 29 - piano 4 - int. 5



## TITOLARITÀ

L'appartamento sito in Roma, via Anchise n. 29, quarto piano, int. 5, risulta di proprietà dei seguenti proprietari:

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*Omissis\*\*\*)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*

\*\*\*

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*Omissis\*\*\*)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*

\*\*\*

L'immobile risulta pignorato per i seguenti diritti:

\*\*\*

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ovvero l'appartamento posto al quarto piano del fabbricato sito in Roma, via Anchise n. 29, ed identificato con l'int. n. 5, confina, all'interno del fabbricato, con il vano scale.

Il bene immobile, inoltre, confina "con i distacchi su tre lati", ovvero con i distacchi dagli edifici confinanti (proprietà di terzi); l'appartamento non si "affaccia" direttamente su via Anchise.

## CONSISTENZA

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

Innanzitutto si premette che l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1, allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo, eseguito in data 26 maggio 2025) si presenta sostanzialmente conforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso degli stessi. Si rilevano tuttavia difformità, in particolare nella area esterna del bene immobile in oggetto, che verranno descritte approfonditamente successivamente.

Lo scrivente Esperto, pertanto, di seguito descriverà la "consistenza" dell'unità immobiliare come si presenta allo stato attuale, rilevata nel corso del sopralluogo suddetto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,30m / 3,00 m	4
Terrazzo/Balcone	23,00 mq	26,00 mq	0,30 0,10	7,5 mq + 0,1 mq = 7,6 mq		4
Balcone 2	2,70 mq	3,30 mq	0,10	0,33 mq		4
Ripostiglio "esterno"	1,30 mq	2,00 mq	0,50	1,00 mq		4
Totale superficie convenzionale:				85,93 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				86,00 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 unico livello, al quarto piano del fabbricato sito in Roma, via Anchise n. 29.

Attualmente l'unità immobiliare sviluppa una superficie interna calpestabile di 66,00 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Soggiorno/Salotto con angolo cottura (28,10 mq);
- n. 1 disimpegno (1,10 mq);
- n. 1 Bagno (4,80 mq);
- n. 1 Camera 1 (16,30 mq);
- n. 1 Camera 2 (15,40 mq);



L'appartamento (bene n. 1), essendo caratterizzato da una copertura inclinata a due falde, presenta altezze interne utili differenti nei diversi ambienti: nel dettaglio si rileva un'altezza utile minima pari a ca. 2,30 ml (nella parte più bassa, ovvero in corrispondenza delle pareti perimetrali esterne del bene immobile in oggetto, rivolte a sud/sud-est) ed un'altezza massima pari a ca. 3,00 ml. In corrispondenza del soffitto del disimpegno, invece, si rileva la presenza di un piccolo "soppalco" non calpestabile, (adibito a deposito di oggetti vari) e pertanto si rileva un'altezza inferiore, pari a ca. 2,10 ml.

L'unità immobiliare è provvista al medesimo piano di un terrazzo e di un balcone, pavimentati, cui si accede dal soggiorno con angolo cottura attraverso due differenti porte finestre posizionate sulle pareti a sud/sud-est (balcone) e ovest/sud-ovest (terrazzo). Il terrazzo ed il balcone allo stato attuale si presentano collegati tra loro e presentano una superficie calpestabile "unica" pari a 23,00 mq. Nel terrazzo si rileva la presenza di un locale accessorio adibito a ripostiglio, con accesso dall'esterno, in prossimità della porta finestra di accesso al soggiorno; esso presenta una superficie interna calpestabile pari a 1,30 mq ed è caratterizzato da una copertura inclinata. Si rileva altresì la presenza di un ulteriore balcone, anch'esso pavimentato, cui si accede dalla camera 1, caratterizzato da una superficie calpestabile pari a 2,70 mq.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANCHISE, 29-  
APPARTAMENTO PIANO 4 - INT. 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 30/06/1987 al 29/04/1988	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore: Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2118, Sub 6, Zc. 6 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita £ 940.000  Via Anchise n. 29 - piano 4 - int. 5	Impianto meccanografico dl 30/06/1987
Dal 29/04/1988 al 20/11/2003	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore: Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2118, Sub 6, Zc. 6 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita £ 940.000 - € 485,47  Via Anchise n. 29 - piano 4 - int. 5	Variazione del 29/04/1988: Class e rett. Piano ist. 234/98
Dal 20/11/2003 al 05/12/2006	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore: Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2118, Sub 6, Zc. 6 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 485,47  Via Anchise n. 29 - piano 4 - int. 5	Variazione intestati

Dal 05/12/2006 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (Proprietà per 1/2)	Immobile predecessore: Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2118, Sub 6, Zc. 6 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 485,47  Via Anchise n. 29 - piano 4 - int. 5	Variazione intestati
Dal 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/2) - ***Omissis*** (Proprietà per 1/2)	Immobile predecessore: Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2118, Sub 6, Zc. 6 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 485,47 Sup. Tot.: 86 mq Sup. escluse aree scoperte: 78 mq  Via Anchise n. 29 - piano 4 - int. 5	Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANCHISE, 29 - APPARTAMENTO PIANO 4 - INT. 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	2118	6	6	A/3	1	4 vani	Tot. 86 mq Escl. Aree scop. 78 mq	Euro 485,47	4	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 26 maggio 2025, si è verificata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente agli spazi interni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nel dettaglio, l'appartamento, ovvero il bene immobile distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1, allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, si presenta conforme



rispetto alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso, e sostanzialmente conforme per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. All'interno dell'appartamento si rilevano tuttavia le seguenti difformità:

- la presenza di un piccolo "soppalco" non calpestabile, adibito a deposito materiali ed oggetti vari, realizzato in corrispondenza del soffitto del disimpegno;
- la presenza di una finestra che è stata "aperta" nel locale salotto, precisamente nella parte alta della parete di divisione del locale in oggetto con il vano scale; tale finestra non è rappresentata nella planimetria catastale.

Le maggiori difformità tra lo stato dei luoghi attuale rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti si rilevano nell'area esterna del bene immobile in oggetto; nel dettaglio:

- si rileva la presenza di un unico ambiente esterno con superficie calpestabile pari a ca. 23 mq, ottenuta collegando tra loro il terrazzo ed il balcone previsti "separati" (con una superficie calpestabile pari rispettivamente a ca. 19,20 mq e 4,50 mq), nella planimetria catastale ultima in atti;
- si rileva la presenza di un locale accessorio adibito a ripostiglio nel terrazzo, con accesso dall'esterno, in prossimità della porta finestra di accesso al soggiorno; tale ripostiglio, non rappresentato nella planimetria catastale, presenta una superficie interna calpestabile pari a 1,30 mq.

Si rileva altresì che nella planimetria catastale ultima in atti tutti gli infissi esterni sono erroneamente rappresentati come porte-finestre.

Pertanto, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (appartamento - bene n. 1), allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

In merito a tali difformità riscontrate si sottolinea che, attualmente, non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché, trattandosi come verrà meglio chiarito in seguito, di opere presumibilmente realizzate in assenza di idonea autorizzazione edilizia, laddove possibile, si rende innanzitutto necessario sanare tale abuso.

#### **Note**

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

### **PRECISAZIONI**

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

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

## PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

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

Si evidenzia quanto riportato nell'art. 2 dell'ultimo Atto di "Compravendita" relativo al bene immobile oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Domenico Vitagliano in data 5 dicembre 2006 (Repertorio n. 404339 - Racc. n18858), laddove si precisa che *"quanto venduto si intende trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli accessori e dipendenze, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'intero fabbricato, così come per legge e per regolamento di condominio vigente che la parte acquirente dichiara di ben conoscere per sé e suoi aventi causa"*.

Lo scrivente non ha reperito presso i Pubblici Uffici il Regolamento di Condominio relativo al fabbricato in oggetto, né esso è stato fornito dalla debitrice esecutata; nel corso del sopralluogo la debitrice esecutata riferiva che *"l'edificio è privo di amministratore; dividiamo le spese bonariamente tra i titolari dei cinque appartamenti del palazzo"*.

Nell'Art 3 del medesimo atto di compravendita relativo al bene immobile oggetto di pignoramento, (stipulato a rogito Notaio Domenico Vitagliano in data 5 dicembre 2006), si riporta che *"dichiara e garantisce, altresì, la parte venditrice, che quanto venduto è libero da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e vincoli di ogni altro genere, anche fiscali obbligandosi in caso contrario alla responsabilità per l'evizione a norma di legge, ad eccezione per l'ipoteca iscritta in data 24 novembre 2003 al n. 28282 di formalità a favore dell'Unicredit Banca S.p.A. a garanzia di un mutuo che sarà estinto a cura e spese della parte venditrice ..."*

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità non è stato reperito dallo scrivente un "Regolamento di Condominio" relativo al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Non sono stati comunicati dai debitori esecutati gli eventuali oneri condominiali aggiornati (ovvero le spese per la gestione degli spazi comuni) ancora da versare a favore del "condominio" da parte degli stessi debitori Esecutati relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Non è pertanto possibile precisare l'eventuale debito che i debitori esecutati hanno ad oggi nei confronti del "condominio", né è possibile quantificare l'importo medio degli oneri dovuti per la "gestione condominiale ordinaria", relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, via Anchise n. 29 cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta una struttura in cemento armato ed è dotato di una copertura in parte piana, ed in parte inclinata, con tetto a due falde (in corrispondenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

Le superfici esterne dell'edificio sono in parte finite con intonaco civile e tinteggiate ed in parte sono finite in cortina; le diverse facciate presentano balconi aggettanti, dotati di parapetti costituiti da ringhiere in metallo.

Il fabbricato in oggetto non presenta un accesso pedonale "diretto" da via Anchise.

Tramite un cancelletto in metallo pedonale e carrabile, posto al numero civico 29 di via Anchise, si accede ad un'area esterna condominiale, pavimentata.

Percorsa tale "area comune" si giunge al portone in metallo e vetro di accesso al fabbricato in oggetto.

Le pareti interne dell'androne e del vano scale del fabbricato sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Le ringhiere delle scale sono in metallo, mentre i gradini sono in marmo.

Si rileva l'assenza dell'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, si trova al quarto piano del fabbricato in oggetto e ad essa si accede attraverso un portoncino blindato.

L'appartamento presenta un'esposizione prevalentemente Sud/Sud-Est, ma anche Ovest/Sud-Ovest ed in parte Est/Nord-Est.

L'appartamento (bene n. 1), essendo caratterizzato da una copertura inclinata a due falde, presenta altezze interne utili differenti nei diversi ambienti: nel dettaglio si rileva un'altezza utile minima pari a ca. 2,30 ml (nella parte più bassa, ovvero in corrispondenza delle pareti perimetrali esterne del bene immobile in oggetto, rivolte a sud/sud-est) ed un'altezza massima pari a ca. 3,00 ml. In corrispondenza del soffitto del disimpegno, invece, si rileva la presenza di un piccolo "soppalco" non calpestabile, (adibito a deposito di oggetti vari) e pertanto si rileva un'altezza inferiore, pari a ca. 2,10 ml.

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

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; i diversi locali dell'appartamento risultano tinteggiati prevalentemente con tonalità chiare ad eccezione del locale soggiorno con angolo cottura laddove le pareti in corrispondenza dell'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,10 m, mentre una porzione delle pareti rivolte a Sud/Sud-Est ed a Ovest/Nord-Ovest presentano una boiserie in legno fino ad un'altezza di circa 2,10 m.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha altresì rilevato la presenza di pannelli in "polistirolo" applicati sulla parete della camera 1 rivolta verso Ovest/Sud-Ovest. La debitrice esecutata riferiva che tali pannelli sono stati installati per problemi di umidità riscontrati nella parete in oggetto.

Il bagno, dotato 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 vasca.

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

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in alluminio, dotati di vetro-camera. Sono presenti serrande esterne in corrispondenza di tutti gli infissi, mentre sono presenti grate unicamente in corrispondenza degli infissi del soggiorno che "affacciano" sul terrazzo.

Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, garantito da una caldaia murale marca "Savio", modello "Super EvoDens" installata nel balcone, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce; è presente un citofono in prossimità del portoncino di ingresso all'appartamento.

Si rileva la presenza di un condizionatore, posizionato nel salotto.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 26 maggio 2025) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione; si evidenzia tuttavia che la debitrice esecutata nel corso del sopralluogo comunicava la presenza di "infiltrazioni ed umidità da una parte della copertura".

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 26 maggio 2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava occupato.

Come riferito dalla stessa debitrice esecutata nel corso del sopralluogo suddetto, l'appartamento è infatti abitato dai debitori esecutati, (marito e moglie) e dai due figli, di 26 e 12 anni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANCHISE, 29-  
APPARTAMENTO PIANO 4 - INT. 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2006	1) ***Omissis*** (1/2 in regime di comunione dei beni) 2) ***Omissis*** (1/2 in regime di cominione dei beni)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Vitagliano Domenico	05/12/2006	404339 - Raccolta n. 18858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	13/12/2006	167986	100134
Atto tra vivi - Compravendita:					
- a favore della sig.ra ***Omissis***, e del sig. ***Omissis***, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.					
- contro il sig. ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà					

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 20/11/2003	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Di Fazio Gian Vittore	20/11/2003	90806
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.



		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	24/11/2003	103294	67418
<p>Atto tra vivi - Compravendita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a favore del sig. ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà</li> <li>- contro il sig. ***Omissis*** e la sig.ra ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà</li> </ul>					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1974	1) ***Omissis*** (1/2) 2) ***Omissis*** (1/2)	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Pietro Mattina	02/04/1974	682634/5369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	02/05/1974	27846	22654

<p>Atto tra vivi - Compravendita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a favore del sig. ***Omissis*** e la sig.ra ***Omissis***, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà</li> <li>- contro il sig. ***Omissis*** e la sig.ra ***Omissis***, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà</li> </ul> <p>Oggetto della compravendita era il terreno in Roma, località Casa Mistica della superficie di mq 264 circa con soprastante costruzione rurale, distinto al Catasto Terreni con Foglio 664, part. 25, ovvero il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva.</p>					
---	--	--	--	--	--



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 24/05/2025, 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 07/09/2023  
Reg. gen. 109144 - Reg. part. 80405  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giud. Corte D'Appello di Roma  
Repertorio 23734 del 19/07/2023  
A favore di "\*\*\*Omissis\*\*\*" - Contro il sig. \*\*\*Omissis\*\*\* e la sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Roma il 13/12/2006  
Reg. gen. 167987 - Reg. part. 39593  
Pubblico Ufficiale: Vitagliano Domenico  
Repertorio 404340/18859 del 05/12/2006  
a favore: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Contro: sig. \*\*\*Omissis\*\*\* e sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a Roma il 24/11/2003  
Reg. gen. 103295 - Reg. part. 28282  
Pubblico Ufficiale: Di Fazio Gian Vittore  
Repertorio 90807 del 20/11/2003  
a favore: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Contro: sig. \*\*\*Omissis\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

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

Strumento di Attuazione: Zona O – Recupero Urbanistico: Piano Particolareggiato di Esecuzione del nucleo n. 23 (ZO 23) “Valle della Piscina”

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

Il piano particolareggiato è uno strumento operativo, in attuazione del P.R.G.

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

Il “recupero urbanistico” si attuerà con la realizzazione delle previsioni del Piano Particolareggiato dopo essere stato definitivamente approvato.

Numerosi insediamenti abusivi sorti spontaneamente erano divenuti, nel corso degli anni '70, veri e propri quartieri con notevoli carenze nel campo delle infrastrutture primarie e secondarie (le cosiddette “borgate”).

Dalla seconda metà degli anni Settanta le “borgate” sono state oggetto di un processo di risanamento sia urbano che sociale interessando la rete stradale, l'illuminazione pubblica e, soprattutto il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie

La variante a zona “O” – “recupero urbanistico” (approvata con delib. G.R.L. 4777/1983) ha riguardato n. 74 nuclei.

Successivamente (con delib. G.R.L. 4832/1988) fu approvata la variante a zona “O” – “recupero urbanistico” per altri n. 5 “nuclei costieri” che non erano stati precedentemente approvati per incompatibilità con vincoli idrogeologici, paesistici ed archeologici.

Nel caso di specie, l'area del Piano Particolareggiato zona “O” n.23 “Valle della Piscina” ricade nel territorio del VIII Municipio, quasi a ridosso del G.R.A. e si estende tra la Via Prenestina e la Via Casilina. La zona è limitata verso ovest dalla Tenuta Mistica e dal Fosso della Torre e verso est dal Fosso di Grotte Celoni che delimita il confine naturale con il quartiere IACP di Tor Bella Monaca.

La borgata ha una superficie complessiva, pari a 143 ettari, per una densità territoriale pari a 140 ab/ha, dei quali:

- 20.251 abitanti totali di previsione, di cui 19.777 esistenti;
- 53,77 ettari a destinazione pubblica;
- 22,65 ettari è destinata a viabilità pubblica;
- 63,94 ettari a destinazione fondiaria.

Il Piano in oggetto veniva Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 148 del 20.09.1999 ed è in fase di riadozione.

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

- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale”, (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorge il fabbricato

di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani".

- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorge il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata tra le "aree urbanizzate del PTPR".
- L'area è ricompresa attualmente nella zona XIII "Torre Angela" di Roma nell'Agro Romano, nella zona urbanistica 8f "Torre Angela" del Municipio VI di Roma Capitale (ex VIII).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è antecedente al 1967.

Come si rileva dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici dallo scrivente Esperto, il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento veniva realizzato in modo abusivo; per sanare tale abuso veniva presentata una istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

A tal proposito si richiama quanto riportato nell'art. 8 dell'ultimo Atto di Compravendita relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Domenico Vitagliano in data 5 dicembre 2006 (Repertorio n. 404339 - Racc. n. 18858), laddove si sostiene che *"Ai fini e ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, la parte venditrice, ..... dichiara sotto la propria personale responsabilità, anche ai sensi del D.L. del 28 dicembre 2000 n. 443, D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 444 e D.P.R. del 28 dicembre 2000 n. 445:*

- *Che la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata in totale assenza di concessione edilizia e pertanto è stata presentata al Comune di Roma domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 20 febbraio 1986 al n. 23096 di protocollo, relativamente alla quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria dal detto Comune in data 12 aprile 2002 n. 277538*
- *Che da tale data non sono state eseguite opere abusive e non è stato mai adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa richiamata dall'art. 41 della Legge 20 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni".*

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. ad oggi non è riuscito a reperire telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) il fascicolo di Condono suddetto; pertanto non è stata visionata la pratica e non è stato possibile verificare ed accertare la conformità edilizia e la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, non potendo confrontare la planimetria del bene pignorato (appartamento) relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 26 maggio 2025), con la planimetria "di progetto" allegata all'istanza di condono.

Si precisa altresì che il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia e/o ulteriore titolo autorizzativo relativi al bene in oggetto, successivi alla suddetta domanda di concessione edilizia, relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.

Non sono stati rinvenuti né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative al fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Nel paragrafo "corrispondenza catastale", si è verificata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente agli spazi interni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Nel dettaglio, l'appartamento nello stato attuale si presenta conforme rispetto alla planimetria catastale ultima in atti per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. Si rilevano tuttavia difformità quali:

- la presenza di un piccolo "soppalco" non calpestabile, adibito a deposito materiali ed oggetti vari, realizzato in corrispondenza del soffitto del disimpegno, non previsto nella planimetria catastale;
- la presenza di una finestra rettangolare, realizzata nel locale salotto, precisamente nella parte alta della parete di divisione del locale in oggetto con il vano scale; tale finestra non è rappresentata nella planimetria catastale.

Le maggiori difformità tra lo stato dei luoghi attuale rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti sono state rilevate nell'area esterna del bene immobile in oggetto; nel dettaglio

- si rileva la presenza di un unico ambiente esterno con superficie calpestabile pari a ca. 23 mq , ottenuta collegando tra loro il terrazzo ed il balcone previsti "separati" (con una superficie calpestabile pari rispettivamente a ca. 19,20 mq e 4,50 mq) nella planimetria catastale ultima in atti;
- si rileva la presenza di un locale accessorio adibito a ripostiglio nel terrazzo, con accesso dall'esterno, in prossimità della porta finestra di accesso al soggiorno; tale ripostiglio, non rappresentato nella planimetria catastale, presenta una superficie interna calpestabile pari a 1,30 mq.

Come precedentemente descritto non è stato possibile visionare il fascicolo di condono e quindi la planimetria di progetto relativa al bene oggetto di pignoramento allegata a detta pratica; conseguentemente non è stato possibile accertare l'effettiva "regolarità edilizia" del bene immobile stesso, né la presenza delle suddette difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale anche tra la planimetria attuale dello stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla domanda di condono.

Nel caso si riscontrino la presenza delle difformità suddette anche dal confronto tra la planimetria relativa allo stato dei luoghi attuale e la planimetria di progetto allegata alla domanda di condono, gli "interventi" precedentemente descritti risulteranno realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

In merito ai suddetti lavori eseguiti nell'immobile in oggetto, appare opportuno evidenziare che l'apertura o chiusura di porte e finestre è un intervento di ristrutturazione edilizia che richiede il permesso di costruire.

Gli interventi quali la realizzazione nel terrazzo di un locale accessorio “esterno”, adibito a ripostiglio ed il collegamento tra il balcone ed il terrazzo previsti “separati”, invece, se realizzati abusivamente costituiscono difformità non sanabili, per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato “legittimo” (quindi la “demolizione” delle opere realizzate abusivamente), accertato quest’ultimo da un’idonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell’ immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalla planimetria catastale ultima in atti, dall'analisi della quale sono emerse le difformità precedentemente descritte rispetto allo stato dei luoghi attuale (rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 26 maggio 2025) per quanto attiene l'appartamento (bene n. 1).

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

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

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

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





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Anchise, 29 - piano 4 - int. 5

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del Sig. \*\*\*Omissis\*\*\* e della sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* per 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni tra loro.

Trattasi, pertanto, di un'unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia "economica", distinta con il numero interno 5 e che si sviluppa al quarto piano di un fabbricato sito in Roma, via Anchise n. 29.

L'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è costituito da cinque piani fuori terra: a destinazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato in oggetto non presenta un accesso pedonale "diretto" da via Anchise.

Tramite un cancelletto in metallo pedonale e carrabile, posto al numero civico 29 di via Anchise, si accede ad un'area esterna condominiale, pavimentata.

Percorsa tale "area comune" si giunge al portone in metallo e vetro di accesso al fabbricato in oggetto, All'appartamento, unità immobiliare distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, si accede, al quarto piano attraverso un portoncino blindato.

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

Si tratta di una zona suburbana, situata ad Est del comune di Roma, ed ubicata a ridosso ed esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella zona XIII "Torre Angela" di Roma nell'Agro Romano. L'area è ricompresa nella zona urbanistica 8f "Torre Angela" del Municipio VI di Roma Capitale (ex VIII) e confina con le Zone IX "Acqua Vergine", XIV "Borghesiana", XVII "Torre Gaia", XVI "Torrenova" e XII "Torre Spaccata".

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a ca. 200 m da via di Torrenova ed a ca. 350m da un'importante arteria viaria quale via di Tor Bella Monaca; si trova inoltre in prossimità dell'uscita del G.R.A. "Tor Bella Monaca".

Si tratta di una zona servita dai mezzi pubblici quali il bus, con le fermate Squinzano/Torrenova" (autobus 053, n11) e la fermata "Torrenova/Squinzano" (autobus 053,056, 058, 058F, A50) che si trovano rispettivamente a ca. 300 m ed a ca. 400 m dall'edificio sito in via Anchise, 29.

La stazione "Torrenova/Maglie" della Metro C si trova a ca. 450 m dall'abitazione in oggetto.

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva si trova in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; lo scrivente Esperto, tuttavia, ha riscontrato difficoltà di parcheggio in occasione del sopralluogo eseguito presso l'immobile.

Il bene n. 1, Appartamento ubicato a Roma, via Anchise, n. 29 - piano 4 - int. 5, è identificato al catasto Fabbricati:



Fg. 664, Part. 2118, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 86 mq, Escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 485,47.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Agenzie immobiliari;

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Lotto N° 1</b> - Bene 1: Appartamento sito in Roma (RM) - Via Anchise, 29 - piano 4 - int. 5	86,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 150.500,00	100,00	€ 150.500,00
Totale lotto:					€ 150.500,00

Nella determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto il sottoscritto ritiene necessario considerare quanto precedentemente descritto in merito alla "regolarità edilizia" del bene, operando conseguentemente 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, lo scrivente non è riuscito a visionare il fascicolo di condono presentato relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, quindi non ha potuto verificare l'"ultimo stato legittimo" dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non è stato possibile accertare la conformità tra la planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento relativa allo stato dei luoghi all'attualità e la planimetria di progetto allegata alla domanda di condono edilizio e non è stato possibile quindi determinare con certezza l'eventuale presenza di difformità; conseguentemente non si possono determinare e quantificare con precisione le eventuali spese necessarie per ottenere la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare pignorata.

Si evidenzia che, come descritto precedentemente, nel paragrafo "corrispondenza catastale", l'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n.1 all'attualità si presenta sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale ultima in atti per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni; si rilevano, tuttavia, difformità quali:

- la presenza di un piccolo "soppalco" non calpestabile, adibito a deposito materiali ed oggetti vari, realizzato in corrispondenza del soffitto del disimpegno;
- la presenza di una finestra che è stata "aperta" nel locale salotto, precisamente nella parte alta della parete di divisione del locale in oggetto con il vano scale; tale finestra non è rappresentata nella planimetria catastale.

Lo scrivente ha rilevato le maggiori difformità tra lo stato dei luoghi attuale rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti, nell'area esterna del bene immobile in oggetto; nel dettaglio:

- si rileva la presenza di un unico ambiente esterno con superficie calpestabile pari a ca. 23 mq, ottenuta collegando tra loro il terrazzo ed il balcone previsti "separati" (con una superficie calpestabile pari rispettivamente a ca. 19,20 mq e 4,50 mq) nella planimetria catastale ultima in atti;
- si rileva la presenza di un locale accessorio adibito a ripostiglio nel terrazzo, con accesso dall'esterno, in prossimità della porta finestra di accesso al soggiorno; tale ripostiglio, non rappresentato nella planimetria catastale, presenta una superficie interna calpestabile pari a 1,30 mq.

Si ritiene necessario verificare la conformità tra la planimetria dell'unità immobiliare in oggetto allo stato attuale rispetto allo stato urbanistico "legittimo" della stessa, accertato quest'ultimo da un idoneo

titolo edilizio. Pertanto, si deve verificare preliminarmente l'eventuale presenza delle difformità riscontrate dal confronto dello stato dei luoghi rilevato all'attualità con la planimetria catastale anche rispetto alla planimetria allegata alla domanda di condono edilizio presentata.

Si precisa che qualora venisse accertata la presenza di difformità rispetto allo stato urbanistico-edilizio "legittimo" dell'unità immobiliare, gli interventi in oggetto risulterebbero realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie, in modo abusivo.

In merito ai suddetti "interventi" eseguiti nell'immobile in oggetto appare opportuno evidenziare che l'apertura o chiusura di porte e finestre è un intervento di ristrutturazione edilizia che richiede il permesso di costruire e, pertanto, per sanare l'eventuale abuso consistente nell'apertura della finestra nel salotto si renderebbe necessaria la presentazione di un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente.

Gli interventi quali la realizzazione nel terrazzo di un locale accessorio "esterno", adibito a ripostiglio ed il collegamento tra il balcone ed il terrazzo previsti "separati", invece, se realizzati abusivamente costituiscono difformità non sanabili, per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle opere realizzate abusivamente), accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Sul valore di stima dell'appartamento in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento, come detto precedentemente, anche 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, tenendo altresì presente l'incertezza del sottoscritto esperto in merito alla conformità edilizia dell'immobile, poiché la pratica di condono non è stata visionata, appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.

Si precisa che requisito indispensabile per ottenere il certificato di agibilità per immobili oggetto di domanda di condono, è che sia stata già rilasciata la concessione in sanatoria.

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.

Non potendo, per i motivi suddetti, definire nel dettaglio le eventuali spese, se necessarie, da sostenere in merito alla legittimità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica, si ritiene congruo applicare complessivamente un deprezzamento pari al 10% sul valore di stima del bene in esame.

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



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

**Valore finale di stima: € 121.905,00; Valore arrotondato: € 122.000,00**

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 14/09/2025



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

