

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Roberto Villa, nell'Esecuzione Immobiliare  
835/2022 del R.G.E.I., G.E. Dott. ssa Miriam Iappelli

promossa da

**S.r.l. (mandante)**

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

**S.p.A. (mandataria)**

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

contro

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Codice fiscale:\*\*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto.....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienza .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotto.....	13
Lotto.....	13
Informazioni condominiali.....	15
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 835/2022 del R.G.E.I. ....	17
Lotto.....	177



In data 14/10/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Villa, con studio in Via dei Sommozzatori, 7 - 00143 - Roma (RM), e-mail [ing.villa@inwind.it](mailto:ing.villa@inwind.it), PEC [roberto.villa@pec.it](mailto:roberto.villa@pec.it), Tel. 0039 , veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

- **Bene** - Appartamento con soffitta pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via dell'Airone, 20 (ex via dei Fagiani, 30) - Interno 9 Piano 4 e 5 (soffitta)

L'appartamento, avente altezza di 3,00 m. circa, risulta composto da ingresso costituente parte del soggiorno con angolo cottura, corridoio di disimpegno, stanza piccola (ex cucina), camera matrimoniale, bagno finestrato ed ampio terrazzo a livello prevalentemente scoperto; il tutto confinante con appartamento interno 10, vano scale, vano ascensore condominiale, distacchi su via dell'Airone e su cortile, salvo altri.

La soffitta, ubicata al piano 5° servizi ed avente altezza di 2,30 m. circa, è individuata nell'atto di provenienza come *la prima a sinistra salendo dalle scale*, è finestrata e confina con pianerottolo scale del piano 5°, altra cantina, distacchi su via dell'Airone e su cortile, salvo altri.

L'immobile è ubicato nella zona suburbana XV Torre Maura, appartenente al territorio del Municipio VI (ex VIII) nel quadrante sudorientale della città di Roma, internamente al raccordo autostradale del GRA, ben collegata al tessuto urbano mediante sia vari mezzi pubblici di superficie sia la metropolitana linea "C" (stazioni di Torre Angela e Torrenova).

## LOTTO

Trattandosi di un unico appartamento di piccola consistenza, pari a 76 mq. commerciali comprensivi delle superfici di terrazzo a livello e della soffitta pertinenziale, non sussiste alcuna possibilità di frazionamento in due unità residenziali, e quindi è inevitabile la vendita dell'unità immobiliare pignorata per la quota di 1/1 in un **unico lotto**.

## TITOLARITÀ

L'immobile dell'esecuzione risulta essere di proprietà di:

- **Á** per la quota di 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- per la quota di 1/2



## CONFINI

I confini dell'appartamento al piano 4° sono: l'appartamento interno 10, il vano scale, il vano ascensore condominiale, i distacchi su via dell'Airone e su cortile, salvo altri.

I confini della soffitta al piano 5° sono: il pianerottolo scale del piano 5°, altra cantina, i distacchi su via dell'Airone e su cortile, salvo altri.

## CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 76 mq.

La superficie commerciale di 76 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1,00) = 59 mq
- soffitta (coefficiente pari a 0,30) = 1,80
- aree esterne scoperte di pertinenza (terrazzo coefficiente pari a 0,25) = 15,2 mq

## DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Via dell'Airone n. 30 piano: 4 interno:9

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1024	744	10	6	A/2	6	5,0 vani		€ 813,42	4

Catastalmente intestato a:

- \*\*\*\*\* per la quota di 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* per la quota di 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

### Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU; in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio **non** è disponibile la planimetria catastale: dovrà quindi essere effettuato il deposito in Catasto della planimetria

dell'appartamento e (separatamente con nuovo subalterno) della soffitta pertinenziale, a cura dell'aggiudicatario e verificati i rilievi già eseguiti dallo scrivente (v. all. [5]) per una spesa indicativa di circa € 1.000,00 di cui si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

Contestualmente dovrà essere aggiornato in catasto l'indirizzo dell'immobile, relativamente al civico n. 20 anziché 30.

Tali adempimenti catastali non hanno rilievo per l'univoca individuazione dell'immobile pignorato, già soddisfatta all'attualità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina condominiale di appartenenza, denominata "villino B", ha accesso pedonale mediante un cancello al civico 20 (ex 30) della via dell'Airone, in corrispondenza di uno slargo con parcheggi pubblici (v. foto 1, 2 e 3 in allegato [A]), dispone di un'area cortilizia (v. foto 4) ed è munita di un portone di accesso all'androne (v. foto 4 e 5).

L'edificio è stato realizzato in cemento armato, con prospetti rivestiti parte in intonaco civile tinteggiato e parte in cortina di mattone, con superfici balconate su alcuni affacci (v. foto 2) e con coperture prevalentemente piane; il piano di interesse (4° - attico) risulta sensibilmente difforme dai piani sottostanti, con minori superfici coperte e maggiori superfici scoperte, queste ultime parzialmente in aggetto rispetto ai prospetti edificati sottostanti.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato [A]):

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – parquet ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero tappezzeria da parati, ovvero piastrelle ceramiche;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni – metallo con doppio vetro e avvolgibili di PVC ove presenti;
- serramenti interni – legno;
- pavimentazione aree esterne scoperte di pertinenza – piastrelle ceramiche.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico – semplice;
- impianto di riscaldamento – autonomo;
- impianto acqua calda sanitaria – caldaia a gas;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – collegato alla rete di distribuzione;
- impianto erogazione gas – collegato alla rete di distribuzione;
- impianto di condizionamento nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "normale".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi alle date 05/12/2024 ed 08/01/2025 l'appartamento pignorato risultava occupato dal sig. \_\_\_\_\_ - nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - CF \_\_\_\_\_ in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo agevolato stipulato in data 18/03/2021, decorrente dal giorno 01/04/2021 fino al giorno 31/03/2024, prorogato di diritto per altri due anni e quindi fino al giorno 01/04/2026, con un canone mensile di € 750,00 oltre spese condominiali a carico del conduttore. (v. verbale 08/01/2025 in allegato [8]).

Detto contratto di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Roma 5 – Tuscolano il 18/03/2021 al n. 002601-serie 3T codice identificativo TJS21T002601000UC (v. verbale di sopralluogo del 08/01/2025 in allegato [8] e ricevuta di avvenuta registrazione contratto in allegato [13]).

## PROVENIENZA

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile redatta dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato - PA) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria di Roma 1 (v. allegato [10]), risulta quanto segue con riferimento al bene immobile pignorato:

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita**

per notaio Giuseppe Capparella del 21/06/1969 - rep. n. 139309 - racc. n. 15138

contro \*\*\*\*\* S.r.l. (costruttore)

a favore di \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - CF \*\*\*\*\*

registrato a Civitavecchia il 05/07/1969 al n. 1450 vol. 101 ... I

trascritto in data 05/07/1969 formalità n. 44398

n.b. tali estremi di registrazione sono stati desunti dall'atto di trasferimento per notaio Trombetta del 20/12/2006 (v. allegato [10] ispezione n. 2) mentre le ispezioni svolte dallo scrivente hanno avuto esito negativo (v. all. [7] - atto di compravendita acquisito presso l'Archivio Distrettuale Notarile di Roma)

n.b. l'immobile compravenduto è definito in atto come *"appartamento al quarto ed ultimo piano, interno n. 9, di vani quattro, a confine con int. 10, vano scala, via dei Faggiani, via Airone e cortile, salvo altri. Nella vendita è compreso un piccolo locale uso soffitta al (1) [piano – nota dello scrivente] servizi" ... "facente parte del villino Via dei Faggiani" ... "meglio risultante contornato in rosso nella pianta che ... si allega sotto la lettera B"*

### Atto amministrativo per causa di morte – certificato di denunciata successione

per Uff. del Registro del 10/03/2000 - rep. n. 21/12

contro \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ deceduto in data \_\_\_\_\_

a favore di \_\_\_\_\_

CF \_\_\_\_\_

e di CF per la quota di ½ ciascuno

trascritto in data 10/07/2000 al numero particolare: 36908 - generale 55940 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 1)

**n.b.** l'immobile caduto in successione è indicato al civico numero 30 anziché al numero 20

#### **Atto tra vivi – compravendita**

per notaio Emilia Trombetta del 20/12/2006 - rep. n. 45896 racc. n. 10145

contro \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

ed \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno

a favore di \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

e di \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno

trascritto in data 22/12/2006 al numero particolare: 103074 – generale 173135 (nota di trascrizione in all. [10] – ispezione n. 2 con titolo acquisito dal debitore esecutato \*\*\*\*\*)

**n.b.** l'immobile compravenduto è indicato al civico numero 30 anziché al numero 20

#### **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

per notaio Emilia Trombetta del 20/12/2006 - rep. n. 45896 racc. n. 10145

contro \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\*\*

a favore di \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

e di \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno

trascritto in data 20/12/2006 al numero particolare: 103075 – generale 173136 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 3))

**n.b.** l'immobile caduto in successione è individuato al civico numero 30 anziché al numero 20

#### **Atto di costituzione fondo patrimoniale**

per notaio Marcello Claudio Lupetti del 13/04/2010 - rep. n. 208 racc. n. 114

a favore e contro \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

ed \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno

trascritto in data 16/04/2010 al numero particolare: 25959 – generale 45686 (nota di trascrizione in all. [10] ispezione n. 6 con titolo acquisito dal Notaio rogante)

**n.b.** l'immobile facente parte del fondo patrimoniale è individuato al civico numero 30 anziché al numero 20

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile redatta dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato - PA) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria di Roma 1 (v. allegato [10]), risulta quanto segue con riferimento al bene immobile pignorato:

**Iscrizioni****Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

iscritta in data: 22/12/2006 (v. all. [10] ispezione n.4) al numero particolare: 41030 – generale 173137

a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. CF 00367210515

contro \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

e \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* (debitori ipotecari)

con atto per notaio Emilia Trombetta del 20/12/2006 - rep. n. 45897 racc. n. 10146

n.b. l'unità negoziale è indicata al civico numero 30 anziché al numero 20

**Ipoteca legale**

iscritta in data: 18/02/2010 (v. all. [10] ispezione n.5) al numero particolare: 4040 – generale 18039

ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01

a favore di Equitalia Gerit. S.p.A. CF 00410080584

contro \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

con atto del 29/01/2010 - rep. n. 102095 racc. n. 97

per quota di ½

n.b. l'unità negoziale è indicata al civico numero 30 anziché al numero 20

**Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione**

iscritta in data: 24/10/2019 (v. all. [10] ispezione n.7) al numero particolare: 23467 – generale 125093

derivante da *ruolo e avviso di addebito esecutivo*

a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione CF 13756881002

contro \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

con atto del 21/10/2019 - rep. n. 15532 racc. n. 9719

per la quota di ½

n.b. l'unità negoziale è indicata al civico numero 30 anziché al numero 20

**Atto giudiziario esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

trascritto in data: 29/07/2022 (v. titolo in all. [1] e nota in all. [10] ispezione n. 8) al numero particolare: 74181 – generale 105028

su istanza di: \*\*\*\*\* SRLS x \*\*\*\*\* SPA

a favore di \*\*\*\*\* S.R.L. CF \*\*\*\*\*

contro \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\*

ed \*\*\*\*\* CF \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 ciascuno

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha accertato che

l'immobile oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (2008), ricade come *Sistema Insediativo* nella "Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali" (v. allegato [11]) regolato dagli artt. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G..

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare pignorata risulta compatibile con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le attività di indagine rivolte ai titoli amministrativi in questione sono state svolte a partire dagli atti di compravendita acquisiti (v. all. [7] e [10/2]), da cui si sono ricavati gli estremi del titolo edilizio originario - **licenza edilizia n. 304/A rilasciata il 17/05/1963** – successivamente acquisita in copia (v. all. [4]).

Tale licenza, riferita al progetto prot. 30500/1962, risulta rilasciata ai richiedenti \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la costruzione di quattro villini.



Si tratta delle 4 palazzine realizzate contestualmente ed attualmente esistenti all'angolo tra le vie dell'Airone e dei Fagiani (Faggiani nell'atto not. Capparella del 21/06/1969 – v. all. [7]), tra cui quella di interesse evidenziata nella soprastante ripresa satellitare, in corrispondenza alla particella n. 744 visibile nel soprastante estratto di mappa catastale – foglio n. 1024.

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministrazione condominiale del "villino B" (v. all. [6]) e da altre fonti si evince che:

la costruzione fu effettuata dalla Società \*\*\*\*\* a r.l., il cui legale rappresentante fu \*\*\*\*\* (v. anche atto 21/06/1969 in all. [7]);

*"i ... lavori furono iniziati il mese di settembre 1964 ed ultimati come risulta dal verbale di constatazione a mio rogito in data 31 agosto 1966 registrato il 20 settembre 1966 n. 1051 vol.95"* (v. atto not. Capparella 21/06/1969 in all. [7]);

in data 25/02/1966 fu elevato un *verbale di denuncia* da parte del XIII Reparto del Corpo Vigili Urbani del Comune di Roma a carico di Soc. \*\*\*\*\* e per essa di \*\*\*\*\* per infrazione agli artt. 32 e 41 lett. B della Legge Urbanistica del 17/08/42, n. 1150;

la contestazione riguardò alcune modifiche apportate al progetto approvato, relativamente alla *costruzione di due villini*, di cui alcune riguardanti le porzioni di distacco al piano terra (*tra i due villini e sul lato sinistro rispetto a via dell'Airone*), una relativa allo *spostamento dell'accessorio previsto al piano terra al piano cantine* ed infine la modifica descritta come segue:

*"4)- pur rimanendo inalterata la superficie coperta del piano servizi ha dato una diversa configurazione alla copertura del villino B ...";*

tale ultima contestazione potrebbe interessare l'immobile pignorato di cui ci si occupa, limitatamente alla soffitta pertinenziale ubicata proprio al piano servizi del villino B;

il fascicolo urbanistico relativo alla licenza n. 304/A rilasciata il 17/05/1963 fu prelevato dalla Pretura di Roma in data 16/12/1964 e confluì nel fascicolo del procedimento penale n. 7918/66 Reg. gener. / n. 1946 Reg. inserz. sent., conclusosi all'udienza in data 06/03/1967 con sentenza di assoluzione dell'imputato con la motivazione di *"non doversi procedere a carico di \*\*\*\*\* in ordine ai reati ascrittigli perché estinti per amnistia"*;

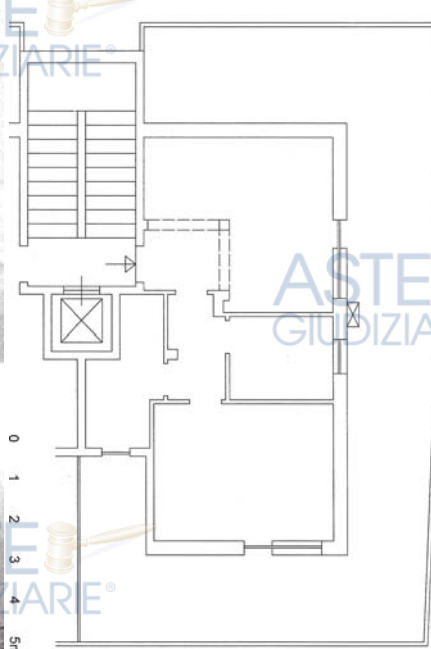
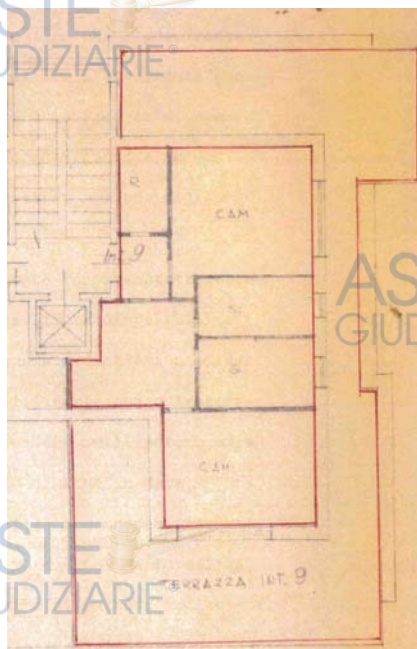
successivamente fu presentata dall'Amministratore del Condominio di via dell'Airone, 30/B – \*\*\*\*\* - una istanza di sanatoria edilizia recante il prot. n. 12749 del 29/03/1986 della XIII Circoscrizione, che assunse il prot. n. 215854/86 della XV Ripartizione del Comune di Roma e conseguì il titolo di concessione in sanatoria n. 100135 rilasciata in data 24/03/1998 dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma; tale sanatoria ha riguardato 36,16 mq. non residenziali appartenenti a parti comuni.

Venendo all'immobile pignorato si è verificato che:

non risultano presentate istanze di sanatoria edilizia riguardanti l'immobile pignorato;

in allegato B al primo atto di trasferimento dell'immobile in data 21/06/1969 (v. all. [7]) risultano rappresentate e contornate in rosso le planimetrie dell'appartamento al piano 4° e della soprastante soffitta;

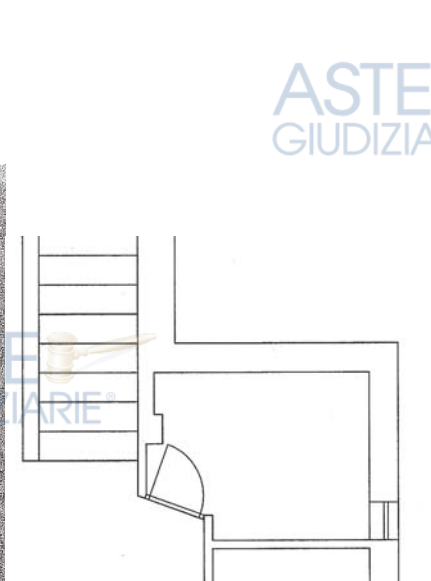
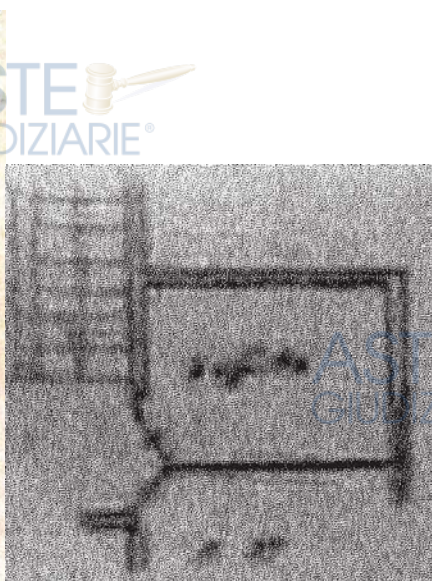
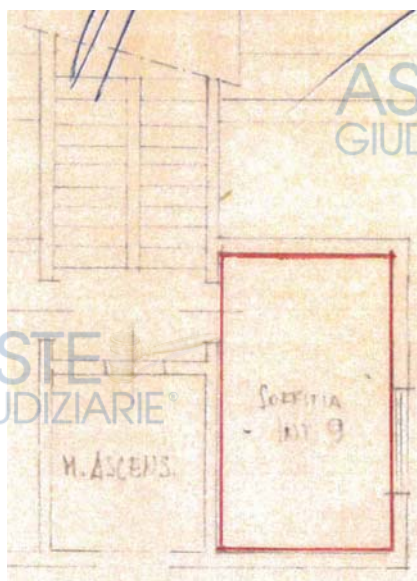
dal sottostante confronto con le corrispondenti rappresentazioni grafiche di cui all'allegato A all'atto di trasferimento 22/12/2006 (v. all. [10/2]) ed all'attualità, si evince la non rispondenza dei primi elaborati grafici, a prescindere dalla ripartizione interna, per i seguenti essenziali motivi:



Atto 21/06/1969

Atto 22/12/2006

Attualità



la conformazione rappresentata della terrazza a livello dell'appartamento è diversa e di consistenza minore di quella effettiva;

il fronte principale dell'appartamento era rappresentata originariamente con 3 aperture finestrate in luogo delle 2 effettive;

la soffitta era rappresentata originariamente con una maggiore consistenza planimetrica ed una difforme ubicazione rispetto al vano scale in luogo di quelle effettive.

Poiché le difformità evidenziate rispetto alla rappresentazione grafica del 1969 ben difficilmente avrebbero potuto essere apportate successivamente al termine della costruzione (31/08/1966), se ne deve desumere che la prima rappresentazione potrebbe appartenere al progetto assentito e quelle successive certamente a quanto effettivamente realizzato in fase di costruzione; non si ravvisa, infatti, alcuna altra ragione per avere allegato al primo atto di trasferimento dell'immobile delle planimetrie difformi da quanto effettivamente realizzato, se non il ricorso alle planimetrie di progetto in mancanza di un rilievo aggiornato e di un accatastamento depositato.

Le difformità di realizzazione sopra evidenziate sono quindi da considerarsi degli abusi edilizi.

Sulla base di quanto precede lo scrivente ritiene che **il bene immobile pignorato non possieda piena conformità urbanistica, ma che gli abusi rilevati** e posti in essere fino dalla costruzione dell'edificio (anno 1966), ricadenti nelle fattispecie indicate all'art. 13 della L. 47/85 (oggi abrogato e sostituito dall'**art. 36/bis del DPR n. 380/2001**), **siano sanabili ai sensi dell'art.17 comma 5 della legge n.47/85 (oggi abrogato e sostituito dall'art. 46 del DPR n. 380/2001)**; quanto precede fatto salvo ogni diverso e superiore parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Tale sanatoria, da proporre a cura dell'aggiudicatario nei termini di legge, dovrà occuparsi anche di sanare le difformità di ripartizione degli spazi interni dell'appartamento così come rappresentato nella planimetria allegata all'atto 22/12/2006 (v. all. [10/2]).

Quanto al **presumibile costo di tale sanatoria**, fermo restando che una quantificazione precisa non può che seguire alla redazione degli elaborati grafici e documentali richiesti dalla procedura e dalle norme concretamente applicabili, si propende per ritenere ragionevole stimare tale spesa in **circa € 10.000,00** comprensivi delle necessarie spese tecniche e professionali, nonché dell'oblazione da determinarsi a cura dell'Ufficio preposto (USCE).

Va inoltre evidenziato un ulteriore aspetto di natura urbanistica e precisamente le dimensioni estremamente ridotte del vano finestrato definibile come stanza piccola (m. 2,60 x m. 2,05 = mq. 5,33 - v. planimetria quotata in all. [5] e foto 16 in allegato [A]) e quindi non destinabile ad uso camera da letto singola (9 mq. minimo) nè ripostiglio in quanto finestrato (4 mq. massimo), ma solamente ad uso cucina (volume minimo 15 mc. - come in effetti risulta dalla planimetria allegata ad atto di trasferimento 22/12/2006) in alternativa all'angolo cottura esistente nel soggiorno: ciò ai sensi del vigente Regolamento Generale Edilizio della città di Roma Capitale ed a meno di integrare tale superficie utile fino a raggiungere almeno 9 mq. (camera da letto singola), cosa assai complessa; da ciò deriva la presenza, all'attualità, di un'unica camera da letto doppia.

**Per sanare l'attuale distribuzione interna così come realizzata dagli attuali proprietari eseguiti successivamente all'acquisto del dicembre 2006**, anche con riferimento alla cosiddetta *stanza piccola* da destinare ad uso di cucina salvo diversa distribuzione interna da definirsi, sarà necessario procedere ad una **CILA in sanatoria al presumibile costo di € 4.000,00** comprensivi di spese tecniche, professionali ed amministrative varie, oltre ai **lavori necessari all'eliminazione dell'angolo cottura ed al ripristino del vano cucina, il cui importo non potrà risultare inferiore a circa € 20.000,00**.

I predetti importi, unitamente a quello già stimato in **circa € 1.000,00 per il deposito della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi** (v. pag. 20 e 21 della presente relazione), sarà portato in detrazione dalla stima del corrente valore di mercato dell'immobile pignorato **per complessivi € 35.000,00 circa**.

Naturalmente, tutte le valutazioni afferenti alla regolarità edilizia dell'immobile di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

#### **Certificazioni energetiche**

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto non è risultato disponibile il *libretto di impianto* termico: tuttavia **non sussistono elementi obiettivi tali da far ritenere la classe energetica superiore a "G"**.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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.

## LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene** - Appartamento con soffitta pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via dell'Airone, 20 (ex via dei Fagiani, 30) - Interno 9 Piano 4 e 5 (soffitta)

Si ritiene che il valore commerciale dell'appartamento pignorato sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d. "sintetico-comparativo", che si basa sull'applicazione dei prezzi unitari medi correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quello oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Si tratta del c.d. "market approach" richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quelli in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato presso alcuni operatori immobiliari della zona urbana in questione (zona suburbana Torre Maura in Roma) – v. allegato [12]).

In particolare sono stati individuati tre appartamenti in vendita, ubicati nella medesima zona urbana in cui ricade l'immobile pignorato ed aventi varie caratteristiche tipologiche e di consistenza; in particolare:

- appartamento bilocale di 70 mq. al piano 3° in via dell'Airone, 25 – il prezzo unitario di vendita di 2.557,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive normali e quindi applicabile al caso di specie, dopo aver tenuto conto dell'assenza di ascensore in tale bilocale;
- appartamento trilocale di 91 mq. al piano 4° in zona Torre Maura – il prezzo unitario di vendita di 2.187,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive meno che normali e quindi non applicabile al caso di specie;
- piccolo attico bilocale di 48 mq. senza ascensore in via dei Fiori – il prezzo unitario di vendita di 2.479,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive normali e quindi applicabile al caso di specie.

Dal momento che le condizioni manutentive dell'immobile pignorato sono da considerarsi normali, si ritiene che il più probabile prezzo unitario corrente di mercato al quale proporre in vendita tale unità immobiliare sia prossimo ad € 2.500,00 al mq. commerciale.

Chiaramente tale prezzo unitario richiesto stimato va ridotto di un 10% circa per rendere ragione della dinamica d'incontro tra la domanda e l'offerta di immobili di tale tipologia residenziale, per un **valore unitario di mercato prossimo a 2.250,00 €/mq.**

A sostanziale conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [12]) è indicato in 1.850,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in prima fascia, come risulta per l'unità immobiliare in esame.

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell'indagine di mercato svolta, si rileva che il prezzo unitario per la zona urbana in esame, pubblicato dall'ultimo prezzario disponibile della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – semestre 1° 2025 (v. all. [12]), è compreso tra 1.750,00 €/mq. e 2.600,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile.

Quindi il più probabile valore corrente di mercato del bene immobiliare pignorato è prossimo a 76,0 mq. x 2.250,00 €/mq. = € 171.000,00 (dicasi euro centosettantunomila/00) circa.

Tenuto conto della rendita lorda dell'immobile, desunta dal contratto di locazione registrato pari a 9.000,00 €/anno, e della redditività attesa da tale genere di investimento immobiliare (5% lordo annuo), applicando il metodo cosiddetto della *capitalizzazione del reddito* si ottiene il valore di mercato pari a: €/anno 9.000,00 / 5% annuo = € 180.000,00.

Ne deriva l'ulteriore conferma del valore di mercato precedentemente stimato in € 171.000,00, al netto delle spese da affrontare a cura dell'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, già stimate in complessivi € 35.000,00 circa comprensivi di adempimenti tecnici, spese amministrative anche di oblazione e lavori, che riducono il **più probabile valore corrente di mercato ad € 136.000,00 circa**; inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa €/mq. 2.250,00 ed applicate le opportune decurtazioni per le spese da affrontare a cura dell'aggiudicatario e per l'assenza di garanzia per vizi, può essere assunto pari ad € 122.400,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Bene - Appartamento con soffitta pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via dell'Airone, 20 (ex via dei Fagiani, 30) - Interno 9 Piano 4 e 5 (soffitta)	76,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 122.400,00	1/1	€ 122.400,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 122.400,00</b>

## INFORMAZIONI CONDOMINIALI

Le **carature millesimali** dell'immobile pignorato consistono in (v. allegato [9]):

**33,15 millesimi** di proprietà generale – Tabella “A”

**135,91 millesimi** di manutenzione e ricostruzione scala – Tabella “B”

**137,43 millesimi** di manutenzione e ricostruzione ascensore – Tabella “C”

come risulta dal *regolamento di condominio depositato presso il notaio Mattina di Roma con verbale del 5 agosto 1966* (richiamato nel primo atto di trasferimento per notaio Capparella in data 21/06/1969 in all.

[7]): tale regolamento originariamente disciplinava la conduzione dall'unico Condominio costituito dai villini A e B (aventi ingresso dal medesimo ingresso su strada, all'epoca via dei Fagianani ed oggi via dell'Airone), evidentemente separati successivamente per quanto concerne l'amministrazione condominiale.

Per quanto acquisito dall'attuale Amministrazione del Condominio (v. all. [9]), e precisamente sulla base del bilancio consuntivo approvato dell'esercizio 2024 e del bilancio preventivo dell'esercizio 2025, le spese condominiali ordinarie di competenza dell'appartamento int. 9 del villino B ammontano ad un importo mensile prossimo ad € 140,00 circa, comprensivi dei consumi idrici.

L'estratto conto dell'immobile pignorato presenta un **debito complessivo di € 5.352,61 alla data del 20/10/2025**.

Sempre per informazione acquisita dall'Amministrazione del Condominio di appartenenza, all'unità immobiliare pignorata competerà la spesa indicativa di circa 150.000,00 x 3,315 % = € 5.000,00 circa per spese di manutenzione di cornicioni, frontalini e coperture (v. all. [9]) ancora da deliberare; si ritiene che tale importo di spesa vada comunque a migliorare l'appetibilità commerciale dell'immobile e quindi non si ritiene opportuno portarlo in detrazione dal valore stimato del bene pignorato.

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto, non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore 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, 10 marzo 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Roberto Villa

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[A] relazione di consulenza tecnica 24/11/2025 depositata

[1] nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/07/2022

[2] omissis

[3] estratto di mappa e visura catastale storica

[4] licenza edilizia n. 304/A del 17/05/1963

[5] planimetrie quotate e non dell'appartamento e della cantina pertinenziale

[6] documentazione urbanistica fornita dall'Amministrazione del Condominio

[7] atto Capparella del 21/06/1969 con ricerca nota di trascrizione n.44398/1969 negativa

[8] verbali di sopralluogo del 05-12-2024 e del 08/01/2025

[9] Regolamento di Condominio, bilancio approvato 2024 e prev.vo 2025, estratto conto int. B/9

[9/a] lavori di manutenzione previsti del fabbricato condominiale

[10] ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato ed atti pubblici acquisiti

[11] visura urbanistica di PRG di Roma – *"Città da ristrutturare"*

[12] indagine di mercato – zona suburbana – Torre Maura

[13] ricevuta di avvenuta registrazione contratto di locazione – 18/03/2021

:

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 835/2022 DEL R.G.E.I.**

**LOTTO**

<b>Bene - Appartamento con soffitta pertinenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dell'Airone, 20 - Interno 9 Piano 4 e 5 (soffitta)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1024, Part. 744 Sub. 10, Zc 6, Categoria A/2, classe 6, 5 vani, rendita € 813,42	<b>Superficie Commerciale</b>	76 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento al piano 4° è composto da ingresso costituente parte del soggiorno con angolo cottura, corridoio di disimpegno, stanza piccola (ex cucina), camera matrimoniale, bagno finestrato ed ampio terrazzo a livello prevalentemente scoperto; confinante con l'appartamento interno 10, il vano scale, il vano ascensore condominiale, i distacchi su via dell'Airone e su cortile, salvo altri.</p> <p>La soffitta al piano 5°, individuata come <i>la prima a sinistra salendo dalle scale</i>, consiste di un unico vano finestrato; confinante con il pianerottolo scale del piano 5°, altra cantina, i distacchi su via dell'Airone e su cortile, salvo altri.</p> <p>Il bene immobile, i cui diritti di piena proprietà sono stati pignorati, non possiede piena conformità urbanistica e catastale, tanto da richiedere, per le motivazioni diffusamente rappresentate in perizia, una pratica di sanatoria edilizia per le opere esterne abusive, una CILA in sanatoria per le opere interne abusive, i relativi lavori nonché il deposito della definitiva planimetria catastale: adempimenti che saranno a carico dell'aggiudicatario per una spesa prevedibile di circa € 35.000,00, già portati in detrazione dal valore corrente di mercato stimato.</p> <p>L'unità immobiliare pignorata risulta occupata in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo agevolato regolarmente registrato, stipulato in data 18/03/2021, decorrente dal giorno 01/04/2021 fino al giorno 31/03/2024, prorogato di diritto per altri due anni e quindi fino al giorno 01/04/2026, con un canone mensile di € 750,00 oltre spese condominiali a carico del conduttore.</p>		