

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Parrino Massimiliano**, nell'Esecuzione Immobiliare **947/2024** del R.G.E.

promossa da

AMCO – Asset Managment Company S.p.A

con sede in Napoli

Codice fiscale: 15759561002

Partita IVA: 15759561002

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Con provvedimento fuori udienza del 03/04/2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Iappelli Miriam, ha nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il sottoscritto, che in data 08/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha dato corso alle seguenti operazioni peritali:

- 18 aprile: giuramento telematico e download documentazione dal fascicolo telematico;
- 4 giugno: visure catastali ed ispezioni ipotecarie telematiche;
- 9 giugno: comunicazioni e-mail con l'Ufficio Condoni per estremi pratiche di condono edilizio;
- 19 giugno: primo accesso, congiuntamente con il custode;
- 21 giugno: istanze di accesso agli atti relative alle pratiche di condono edilizio;
- 21 giugno: richiesta esistenza certificato di agibilità;
- 25 giugno: ispezioni telematiche;
- 26 giugno: accesso all'Archivio Notarile per richiesta copia atto acquisto villetta;
- 26 giugno: redazione e deposito relazione di verifica iniziale:
 - 1 luglio: visure catastali telematiche;
 - 2 luglio: istanza al giudice per autorizzazione a rilievo topografico;
 - 22 luglio: ricezione attestazione di assenza del certificato di agibilità;
 - 23 luglio: visure catastali telematiche;
 - 24 luglio: accesso all'Archivio Notarile per ritiro copia atto acquisto villetta;
 - 29 luglio: accesso all'Archivio Notarile per richiesta copia atto acquisto area pertinenziale;
 - 26 agosto: accesso all'Archivio Notarile per richiesta copia atto acquisto area pertinenziale;
 - 8 settembre: accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate per richiesta copia variazioni catastali;
 - 8 settembre: presentazione richiesta attestato di prestazione energetica;
 - 10 settembre: redazione e deposito istanza di proroga;
 - 12 settembre: comunicazione di avvenuta presentazione istanza di proroga alle parti
 - 15 settembre: ricezione attestato di prestazione energetica;
 - 24 ottobre: richiesta attestazione usi civici;
 - 3 novembre: secondo accesso;
 - 4 novembre: ricezione attestazione usi civici;
 - 7 novembre: richiesta attestazione numero civico;
 - 7 novembre: ricezione copia variazioni catastali;
 - 14 novembre: ricezione attestazione numero civico.
 - 24 novembre: ispezione ipotecaria su vano caldaia ex BCNC sub 5



La presente relazione è corredata dai seguenti elaborati grafici e fotografici, che ne costituiscono parte integrante:

ELABORATI GRAFICI E FOTOGRAFICI:

ELABORATO 1: RILIEVO DELLO STATO DI FATTO:

- Planimetria dell'isolato;
- Planimetria del lotto;
- Pianta piano terra;
- Pianta piano primo;
- Prospetto e sezione.

ELABORATO 2: SERVIZIO FOTOGRAFICO.

1. Veduta Via San Pier Niceto angolo Via Bronte
2. Veduta Via San Pier Niceto angolo Via Nicolosi
3. Veduta cancello di accesso
4. Foto elaborazione Google Eart da strada
5. Foto elaborazione Google Eart laterale
6. Foto elaborazione Google Eart posteriore
7. Veduta villino da area di accesso
8. Veduta del terrazzo al piano primo
9. Veduta esterna laterale
10. Veduta esterna laterale
11. Corte esclusiva e vano caldaia
12. Vano caldaia
13. Vano caldaia
14. Veduta laterale
15. Veduta prospetto con accesso da area pertinenziale
16. Area pertinenziale
17. Veduta panoramica area pertinenziale dal terrazzo al piano 1
18. Terrazzo piano primo e copertura edificio
19. Copertura edificio
20. Veduta del terrazzo e dell'area carrabile di accesso alla proprietà
21. Veduta del terrazzo e dell'area carrabile di accesso alla proprietà
22. Veduta del terrazzo
23. Veduta del terrazzo
24. Soggiorno al piano terra
25. Scala di accesso al piano primo
26. Particolare scala
27. Particolare scala
28. Finestra verso la cucina
29. Cucina con finestra
30. Cucina con porta finestra
31. Ingresso principale
32. Ripostiglio
33. Bagno al piano terra
34. Tracce di efflorescenze a parete e soffitto del bagno
35. Veduta scala interna dal piano primo
36. Camera al piano primo
37. Camera al piano primo

- 38. Bagno al piano primo
- 39. Bagno al piano primo
- 40. Particolare pavimento e porta finestra camera al piano primo

ELABORATO 2: ELABORATO GRAFICO URBANISTICO

- Fig. 1: Localizzazione su ambito comunale
- Fig. 2: Localizzazione in ambito zonale su stradario Google Maps
- Fig. 3: Localizzazione ambito zonale su fotografia aerea Google Maps
- Fig. 4: Localizzazione ambito locale su fotografia aerea Google Maps
- Fig. 5: Localizzazione ambito locale su fotografia aerea Google Maps
- Fig. 7: Fotografia aerea Google Maps
- Fig. 8: Estratto di mappa catastale
- Fig. 9: PRG 1965 con Legenda
- Fig. 10: Variante delle Certezze 1997 con Legenda
- Fig. 11: Piano di Recupero Zona O Nucleo n. 8.14 Finocchio Valle della Morte
- Fig. 12: PRG 2003 e 2008 Sistemi e Regole con Legenda
- Fig. 13: PTPR Lazio Tavola A con Legenda
- Fig. 14: PTPR Lazio Tavola B con Legenda
- Fig. 15: Cartografia degli Usi Civici

ALLEGATI.

Si allega la seguente documentazione:

- 0 Scansione verbale 2 accesso
- 1 Geosit
- 2 Estratto di mappa
- 3 Planimetria catastale 2009
- 4 Visura per soggetto ***
- 5 Visura per soggetto ***
- 6 Visura per soggetto
- 7 Istanza di rettifica intestazione catastale
- 9 Planimetria catastale 1994
- 10 Visura per immobile villetta
- 11 Visura per immobile area urbana
- 12 Visura catasto terreni particella 1544
- 13 Elaborato planimetrico particella 1543_1544
- 14 Elaborato planimetrico particella 76
- 15 Denuncia di variazione 1994
- 16 Frazionamento 1974
- 17 Ispezione per immobile villetta
- 18 Ispezione per immobile area

- ***
- 19 Ispezione nominativa
 - 21 Ispezione nominativa
 - 22 Atto di acquisto abitazione 1994
 - 23 Trascrizione atto di acquisto abitazione 1994
 - 24 Atto di acquisto area del 2005
 - 25 Trascrizione atto di acquisto area del 2005
 - 26 Trascrizione Verbale di separazione 2019
 - 27 Documenti condono 1986
 - 28 Documenti condono 2561_1994
 - 29 Ispezione BCNC sub 5
 - 30 Documenti condono 560034_2004
 - 31 APE
 - 32 Attestazione assenza usi civici
 - 33 Attestazione assenza certificato agibilità
 - 34 Attestazione numero civico

La suddetta documentazione viene collazionata e prodotta nell'elaborato ALLEGATI, che costituisce parte integrante della presente relazione.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene unico** – In Comune di Roma (RM), zona Borgata Finocchio, in Via San Pier Niceto n. 18, piccola villetta bilivelli ad uso abitazione, servita da scala interna, con annessa corte pertinenziale esclusiva, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 1032 particella 1544 sub 501 e 1543 sub 7 graffate e particella 76 sub 502, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina e ripostiglio al piano terra, due camere, bagno e terrazzo al piano primo.

Trattasi di un piccolo fabbricato realizzato con struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, solai in cemento armato e laterizio, tamponature esterne in muratura presumibilmente a cassetta, copertura a tetto.

Gli infissi esterni sono costituiti da portoncino in legno tamburato, finestre e porte finestre in pvc a doppio vetro, con persiane in legno.

La villetta è servita dai normali impianti tecnologici, quali idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico, impianto termico e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia sita presso un apposito vano esterno alla villetta ed ubicato nella corte esclusiva, in adiacenza al fabbricato confinante.

Per completezza, si riporta la descrizione dell'immobile, così come indicata nell'atto di pignoramento immobiliare e nell'istanza di vendita: *"In comune di Roma, Via San Pier Niceto, al piano terra, abitazione con annessa area (attualmente identificato al NCEU foglio 1032, particella 1544 sub 501 e particella 1543 sub 7 graffate, zona censuaria 6, categoria A/7 villini, classe 3, consistenza 5,5 vani, con superficie totale mq 109,00; area urbana al foglio 1032, particella 72 sub 502 di 35 mq)"*.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

TITOLARITA' DELLA VILLETTA.

La villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544, è proprietà dei Signori Signori***
***, per la quota indivisa di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

TITOLARITA' DELL'AREA.

L'area foglio 1032, particella 76, subalterno 502, è proprietà dei Signori***
*****, per la quota indivisa di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

CONFINI

La PROPRIETA', nel suo insieme di fabbricato e corte esclusiva, confina con:

- Via San Pier Niceto,
- fabbricato condominiale Via San Pier Niceto n. 22, particella catastale 76 e suoi subalterni,
- terreno particella catastale 203,
- fabbricato condominiale Via San Pier Niceto n. 16, particella catastale 1543 e suoi subalterni,

salvo altri.

La VILLETTA confina con:

- corte esclusiva confinante fabbricato condominiale Via San Pier Niceto n. 16, particella catastale 1543 e suoi subalterni;
- area pertinenziale particella 72 subalterno 502;
- terreno particella catastale 203,

salvo altri.

CONSISTENZA

Si riportano due tabelle della consistenza dimensionale:

consistenza effettiva, determinata sullo stato di fatto dell'immobile;

consistenza legittima, determinata sulla porzione immobiliare legittimata, così come descritta nell'apposito paragrafo.

CONSISTENZA DIMENSIONALE SULLO STATO DI FATTO						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Cubatura
Abitazione piano terra	50,00 mq	64,00 mq	100%	64,00 mq	2,57 m	164,48 mc
Abitazione piano primo	55,00 mq	64,00 mq	100%	64,00 mq	1,75 m	145,60 mc
Terrazzo piano primo	20,00 mq	21,00 mq	25%	5,25 mq	-	-
Corte esclusiva	150,00 mq	156,00 mq	15% fino a mq 64 2% eccedenza	64 x 0,15 = 9,60 (156-64)x2%=1,84 Totale 11,44 mq	3,00 m	t
Area pertinenziale coperta	20,00 mq	21,00 mq	15%	3,15 mq	3,00 m	t
Area pertinenziale scoperta	10,00 mq	10,00 mq	20%	2,00 mq	3,00 m	t
Vano caldaia	2,50 mq	3,00 mq	25%	0,75 mq	3,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				150,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,59 mq		

CONSISTENZA DIMENSIONALE SULLO STATO LEGITTIMO						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Cubatura
Abitazione piano terra	50,00 mq	64,00 mq	100%	64,00 mq	2,57 m	164,48 mc
Abitazione piano primo						
Terrazzo piano primo						
Corte esclusiva	150,00 mq	156,00 mq	15% fino a mq 64 2% eccedenza	64 x 0,15 = 9,60 (156-64)x2%=1,84 Totale 11,44 mq	3,00 m	t
Area pertinenziale coperta	20,00 mq	21,00 mq	15%	3,15 mq	3,00 m	t
Area pertinenziale scoperta	10,00 mq	10,00 mq	20%	2,00 mq	3,00 m	t
Vano caldaia	2,50 mq	3,00 mq	25%	0,75 mq	3,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				81,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Abitazione Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	1543 1544	7 501	6	A7	3	5,5 vani	109,00 mq	Euro 695,93	T-1	si

Area pertinenziale Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	76	502		F/1		31,00 mq				

CRONISTORIA DATI CATASTALI VILLETTA

04/05/1992: Accatastamento per Costituzione, in atti dal 04/05/1992; l'immobile viene dichiarato in catasto come foglio 1032, particella 1544, zona censuaria 6, categoria C/6 (garage), classe 13, consistenza mq 37,00 e rendita catastale euro 173,89, indirizzo Via Bronte n. 53, piano T.

13/07/1993: Denuncia di Variazione Catastale protocollo n. 58302.1/1993, pratica n. RM0942257, in atti dal 20/12/2014, per ampliamento ed annessione corte e variazione toponomastica da Via Bronte n. 53, piano T a Via San Pier Niceto n. 18, piano T.

25/10/1994: Denuncia di Variazione Catastale protocollo n. 79447.1/1994, pratica n. RM092541, in atti dal 20/12/2004, per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione,

09/11/2025: Variazione d'ufficio per inserimento in atti dei dati di superficie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI AREA PERTINENZIALE

1997: Accatastamento per Costituzione, in atti dal 20/12/1990, protocollo n. 2815/1987, unitamente alla maggior consistenza dell'unità immobiliare abitazione, censita al foglio 1032, particella 76, subalterni 3 e 6 graffiati;

20/10/2005: Denuncia di variazione DocFa per frazionamento corte esclusiva, protocollo n. 141907.1/2005, pratica n. RM0755127, con la quale ha assunto l'identificativo foglio 1032, particella 76 subalterno 502, categoria catastale F/1 (aree urbane).

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, poiché questa non rappresenta graficamente il terrazzo sito al piano primo.

Si fa altresì presente che sarebbe stato opportuno unire la villetta con la sua corte esclusiva, censite con le particelle graffate 1543 sub 7 e 1544 sub 501, con l'attigua corte pertinenziale, censita come particella 76 sub 502, acquistata nell'anno 2005, mediante la redazione di un atto di aggiornamento cartografico catastale, denominato Tipo Mappale, da eseguirsi con l'ausilio di idonea strumentazione topografica.

Tale operazione, tuttavia, avrebbe comportato la soppressione dei due identificativi distinti e separati per la villetta e l'area pertinenziale, con la costituzione di una unità immobiliare urbana unica, mediante l'attribuzione di un proprio identificativo catastale.

L'aggiornamento di cui sopra, avrebbe altresì comportato la variazione della mappa catastale, mediante lo spostamento del perimetro afferente le particelle 72, 1544 e 1543.

Di ciò il sottoscritto ha chiesto, ed ottenuto, apposita autorizzazione dal G.E. tuttavia ha ritenuto opportuno non procedere in tal senso, poiché lo stato di fatto dei luoghi non è corroborato da idoneo titolo edilizio, dato che a sopraelevazione del piano primo e la realizzazione del terrazzo sono sub-judice ad una domanda di condono edilizio del 2004, non ancora definita e con preavviso di rigetto.

Di quanto sopra si argomenterà dettagliatamente nell'apposito paragrafo sulla conformità edilizia.

Si fa altresì presente che è stata rilevata una discrepanza nell'intestazione catastale delle due unità immobiliari, villetta ed area pertinenziale, con riferimento al solo nominativo del Sig. ^{***}, laddove questo è correttamente indicato per l'area particella 76 sub 502, mentre è erroneamente indicato in ^{***} (senza la lettera ^{***} prima della lettera ^{***} finale), per la villetta particelle 1543 sub 7 e 1544 sub 502 gràffate.

Tale discrepanza non reca pregiudizio al prosieguo della procedura esecutiva immobiliare ed all'eventuale vendita al pubblico incanto dell'immobile pignorato, poiché trattasi di un mero errore di trascrizione, mentre i dati anagrafici ed il codice fiscale del soggetto risultano correttamente riportati in visura.

Ad ogni buon conto, il sottoscritto ha presentata apposita Istanza di rettifica dell'intestazione catastale in data 13 novembre 2025, assunta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, con il numero identificativo 23766261.

PRECISAZIONI

Si riporta a quanto sopra enunciato.

PATTI

Si fa presente che i proprietari e debitori esecutati, signori ^{***} hanno acquistato le due unità immobiliari, rispettivamente nell'anno 1994 e nel 2005, in regime di comunione legale dei beni, per la quota indivisa di ½ ciascuno.

Nell'anno 2018 si sono separati legalmente, con formalizzazione del Verbale di Separazione consensuale, con assegnazione della casa coniugale (i due immobili n.d.r.) alla Signora ^{***}, verbale emesso dal Tribunale Civile di Roma, in data 07/11/2018, con il numero di repertorio 37003 e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 26/07/2019, al numero 92993 di registro generale e 65205 di registro particolare.

In merito, il sottoscritto rileva che l'atto di separazione del 2018 è successivo alla ragione del credito, facendosi riferire questa alla data di sottoscrizione del mutuo per la quale è stata successivamente attivata la procedura di recupero delle somme non restituite, acceso con contratto di mutuo del 03/01/2005, a rogito Notaio pantano Valerio, repertorio 54223, raccolta 14571, garantito da ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 04/01/2005 alla formalità 744/164.

L'immobile subastato, quindi, viene venduto nella sua interezza con il diritto di piena proprietà, senza considerare il vincolo di assegnazione della casa coniugale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, così come documentato anche dal servizio fotografico, redatto dal sottoscritto e prodotto a corredo della presente relazione, che ne costituisce parte integrante.

Fa eccezione una serie di piccole fessurazioni presso una parete del soggiorno, dovute sostanzialmente ad ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura.

Si rileva una criticità in merito alle distanze legali del fabbricato oggetto di procedura esecutiva, rispetto al fabbricato adiacente, con accesso da Via San Pier Niceto n. 16, censito in Catasto Fabbricati con la particella 1543 e suoi subalterni, poiché i due corpi di fabbrica distano l'uno dall'altro nella misura di mt. 3,90 così come illustrato nell'apposita tavola dell'elaborato grafico, distacco che risulta inferiore alla distanza legale minima di mt. 10,00 prevista dalle norme vigenti, tra cui il DM 1444/1968 e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma.

Tale situazione trae origine dalla circostanza che i due fabbricati erano stati originariamente realizzati dal medesimo costruttore, tanto che l'edificio della villetta oggetto di perizia costituiva box autorimessa pertinenziale di quello limitrofo e solo in epoca successiva è stato trasformato in abitazione (come verrà ampiamente descritto nel paragrafo sulla conformità edilizia) e venduto agli attuali proprietari.

Tale situazione espone l'eventuale aggiudicatario al rischio di azione legale mirata al rispetto della distanza legale, da parte del proprietario confinante, che nella fattispecie si configura con l'appartamento sito al piano terra del fabbricato civico 18,

L'azione legale risulta imprescrittibile, pur in presenza del superamento del termine ventennale, considerato sia dalla posta in essere dell'evento, ovvero la costruzione del garage ora villetta, sia dal momento del possesso ininterrotto della stessa, corrispondente all'anno 1994, epoca di vendita agli attuali proprietari.

Lo stabilisce, infatti, la Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, con l'Ordinanza n. 15142 del 31 maggio 2021, laddove ha stabilito che: *"I poteri inerenti al diritto di proprietà, tra i quali rientra quello di esigere il rispetto delle distanze, non si estinguono per il decorso del tempo, salvi gli effetti dell'usucapione del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale. Discende da tale principio che anche l'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è imprescrittibile, trattandosi di azione reale modellata sullo schema dell' "actio negatoria servitutis", rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù. La convenzione che, benché trascritta, conceda al proprietario del fondo confinante il diritto di mantenere l'opera a distanza non legale ricevendo dal predetto un corrispettivo, fatta salva la revoca in caso di vendita, ha natura personale sicché il concedente può agire – per il rispetto delle distanze legali nei confronti del terzo acquirente e l'azione è imprescrittibile".*

La Cassazione ha quindi osservato che anche l'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è imprescrittibile, ciò in quanto si tratta di azione reale, modellata sullo schema della *"actio negatoria servitutis"*.

Tale azione è infatti rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù. Il presupposto dal quale prende spunto il ragionamento del Collegio è quello dei poteri inerenti al diritto di proprietà, tra cui il diritto di esigere il rispetto delle distanze. Secondo il Collegio, tali diritti non si estinguono per il decorso del tempo.

La lesione della proprietà per l'altrui violazione delle distanze determina di per sé un danno, in conseguenza della diminuzione del godimento e delle utilità ritraibili dal bene che subisce tale danno, con diritto all'esercizio di tutte quelle azioni intese a alla rimozione del fatto lesivo, come la demolizione del fabbricato costruito in violazione del distacco minimo.

In alternativa, stante la dimostrata e fattiva impossibilità di procedere alla rimessa in pristino, ad esempio per motivi di sicurezza, di salvaguardia di altre porzioni edilizie legittime o di diritti di terzi, normativa e giurisprudenza consentono, in via alternativa, il risarcimento del danno subito con una quantificazione economica dello stesso. In particolare, si fa riferimento all'art. 2058 co. 2 del Codice Civile, il quale prevede la possibilità di ordinare il risarcimento del danno per equivalente, anziché la reintegrazione in forma specifica.



La quantificazione del risarcimento può avvenire in via equitativa, tenuto conto delle conclamate violazioni, della durata e della natura delle stesse, ovvero di altri e specifici parametri oggettivi, quali, ad esempio, la diminuzione dell'area e luce determinati dalla violazione delle distanze.

Nel caso in specie, non è possibile stimare l'incidenza economica del possibile risarcimento, sul valore del bene oggetto di perizia, poiché non si conoscono i dati quantitativi, qualitativi e parametrici dell'unità immobiliare confinante soggetto passivo del danno in argomento, poiché è estranea rispetto alla presente procedura esecutiva. Il sottoscritto, quindi, non può che limitarsi alla mera segnalazione della suesposta criticità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù di censo, livello, né usi civici.

Per questi ultimi, in particolare, si allega l'Attestazione protocollo QF/2025/0131235, rilasciata il 04/11/2025 dal Comune di Roma, Dipartimento Programmazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale - U.O. Piano Regolatore, che riporta testualmente *"lo scrivente ha riscontrato che le aree interessate dall'intervento in oggetto non risultano comprese nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base delle indagini visive condotte durante gli accessi, integrata dalla lettura delle Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio, presentata nel contesto della documentazione relativa alla Domanda di Condono Edilizio protocollo 5285 del 18/01/2005, l'edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, con solaio in cemento armato, copertura a tetto con coppi alla romana, rivestimenti alle pareti con intonaco civile e tinteggiatura, integrate da elementi decorativi.

Internamente presenta finiture in intonaco e tinteggiatura, pavimenti misti in monocottura e piastrelle di ceramica ai bagni, infissi esterni con telai in pvc e doppio vetro, chiusi da persiane alla romana.

L'immobile è altresì fornito dei normali impianti tecnologici, quali fognario, idrico-sanitario, elettrico, impianto termico e acqua calda sanitaria autonomo, telefonico, citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento degli accessi, l'immobile risultava abitato dalla Signora***, che vi vive assieme ai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZE DELLA VILLETTA.

La villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544, è stata acquistata con Atto di Compravendita a rogito notaio Pantano Valerio di Roma, repertorio 35541 del 14/12/1994, registrato all'Ufficio del Registro di Roma, Atti Pubblici il 30/12/1994, al numero 50280 Serie 1V e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1) il 16/12/1994, al registro generale n. 78629 e registro particolare n. 44062.

Con tale atto, i Signori*** e***, acquistavano in regime di comunione legale dei beni, dai Signori*** e*** l'immobile così descritto: "in Comune di Roma, località Borghesiana, Via San Pier Niceto n. 18 (in catasto Via Bronte n. 53) e precisamente: piccolo fabbricato da cielo a terra, ad uso civile abitazione, svolgentesi sul solo piano terreno, composto di due camere ed accessori, con

annesso giardino esclusivo della superficie di mq 90 circa, confinante con residua proprietà della parte venditrice, Via San Pier Niceto, eredi*** e via privata, salvo altri”.

A loro volta, i venditori Signori *** avevano costruito l'immobile, a propria cura e spese, su un lotto di terreno da essi acquistato con atto a rogito notaio Adami Francesco di Frascati, repertorio 764 del 11/05/1975, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 30/05/1975 a numero 14409 di formalità.

La villetta è intestata ai debitori eseguiti dal 14/12/1994, oltre il ventennio.

PROVENIENZE DELL'AREA.

L'area foglio 1032, particella 76, subalterno 502, è pervenuta giusto atto notaio Pantano Valerio di Roma, repertorio 55558/15019 del 05/12/2005, registrato all'Agenzia delle Entrate il 13/12/2005, al numero 16361 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1) il 13/12/2005, al registro generale n. 168682 e registro particolare n. 97004.

Con tale atto, i Signori *** e *** , acquistavano in regime di comunione legale dei beni, dal Sig. *** , l'immobile così descritto: “porzione immobiliare sita in Comune di Roma, Via San Pier Niceto n. 20 e precisamente: area urbana, ad uso corte esclusiva, posta al piano terra, della superficie catastale di mq 31 (trentuno), confinante con proprietà *** e suoi aventi causa, proprietà *** e *** e loro aventi causa, e residua proprietà parte venditrice, salvo altri”.

A sua volta, Sig. *** aveva acquistato con Atto a rogito notaio Di Fazio Cesidio di Roma, repertorio n. 15010, raccolta n. 7707 del 20/05/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 25/05/2004 al n. 8718 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1) il 26/05/2004 al n. 35588 di registro particolare, la maggior consistenza delle porzioni immobiliari site in Via San Pier Niceto numeri civici 20 e 22, e precisamente l'appartamento piano primo interno 1, con corte di pertinenza esclusiva, censito in Catasto Fabbricati al foglio 1032, particella 76, subalterni 6 (l'appartamento) e 3 (la corte) graffati.

Successivamente, con Denuncia di Variazione Catastale registrata presso l'Agenzia del Territorio di Roma il 20/10/2005 al n. 755127 di protocollo, l'unità immobiliare sopra indicata veniva frazionata in due unità derivate, ovvero l'appartamento con propria area pertinenziale, che assumeva l'identificativo catastale foglio 1032, particella 76 e subalterni 6 (l'appartamento) e 501 (la corte) graffati, più l'area urbana identificata come foglio 1032, particella 76 e subalterno 502, che è stata poi oggetto di vendita ai *** e ***.

L'area foglio 1032, particella 76, subalterno 502, è intestata ai debitori dal 05/12/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni:

16/12/1994: Nota di Trascrizione del 16/12/1994 al Registro Particolare 44062 e Registro Generale 78629, dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio notaio Pantano Valerio di Roma, repertorio 35541 del 14/12/1994, registrato all'Ufficio del Registro di Roma, Atti Pubblici il 30/12/1994, al numero 50280 Serie 1V, relativa alla villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544 sub 501.

26/05/2004: Nota di Trascrizione il 26/05/2004, al Registro Particolare n. 35588, Registro Generale n. 55018, dell'Atto a rogito notaio Di Fazio Cesidio di Roma, repertorio n. 15010, raccolta n. 7707 del 20/05/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 25/05/2004 al n. 8718 Serie 1T.

13/12/2005: Nota di Trascrizione del 13/12/2005, al Registro Particolare n. 97004, Registro Generale n. 168682 dell'Atto di Compravendita a rogito notaio Pantano Valerio di Roma, repertorio 55558/15019 del 05/12/2005, registrato all'Agenzia delle Entrate il 13/12/2005, al numero 16361 Serie 1T, relativo all'area foglio 1032, particella 76, subalterno 502.

Iscrizioni e gravami:

04/01/2005: Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 04/01/2005 - Registro Particolare n. 164 Registro Generale n. 774, a rogito Notaio Pantano Valerio, Repertorio 54223/14571 del 03/01/2005, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di BANCA TOSCANA S.p.A. con sede in Firenze, Codice Fiscale 05272250480, per capitale euro 110.000,00, oltre ad interessi e spese per la somma di euro 220.000,00 e la durata di anni 20, a carico di *** , per la quota indivisa di ½ ciascuno, afferente la villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544 sub 501. Documenti successivi correlati: Nota di Iscrizione n. 26939 del 19/12/2024.

26/07/2019: Nota di Trascrizione del 26/07/2019 - Registro Particolare n. 65205 e Registro Generale n. 92993, relativa a Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione della casa coniugale, emesso dal Tribunale Civile di Roma con repertorio 37003 del 07/11/2018, a carico di *** ed in favore di *** , afferente la villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544 sub 501.

10/10/2019: Nota di Iscrizione di Ipoteca Giudiziarie del 04/11/2019 - Registro Particolare n. 22498, Registro Generale n. 119532, relativa a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma il 06/06/2017, repertorio m. 13723, a favore di BANCA IFIS S.p.A. con sede in metsre (VE), Codice Fiscale 02505630109, per capitale di euro 4.591,36 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 7.762,54, a carico di *** per la quota indivisa di ½ ciascuno, afferente la villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544 sub 501.

04/11/2019: Nota di Trascrizione del 04/11/2019 - Registro Particolare 90291 Registro Generale 129316, relativo ad Atto di Pignoramento Immobiliare Repertorio 41356 del 04/10/2019, del Tribunale Civile di Roma, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, Codice Fiscale 00884060526, a carico di *** , per la quota indivisa di ½ ciascuno, afferente la villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544 sub 501 e l'area urbana foglio 1032, particella 72 subalterno 501.

10/09/2024: Nota di Trascrizione del 10/09/2024 - Registro Particolare n. 81349 e Registro Generale n. 108664, relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare Repertorio 30413 del 19/07/2024, emesso dal tribunale Civile di Roma, a favore di AMCO - ASSETE MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli, Codice Fiscale 05828330638, 10/09/2024.

19/12/2024: Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria, in Rinnovazione del 19/12/2024 - Registro Particolare n. 26939 e Registro Generale n. 156924, con riferimento all'Atto a rogito Notaio Pantano Valerio di Roma, Repertorio 54223 del 03/01/2005 e Formalità di riferimento Nota di Iscrizione n. 164 del 2005.

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono commisurati agli importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, sulla base degli importi determinati dall'Agenzia delle Entrate al momento della loro effettiva cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Piano Regolatore Generale del 1965, adottato il 18/12/1962 ed approvato con un Decreto del Presidente della Repubblica il 16/12/1965, l'immobile ricade in Zona F, sottozona F1 - ristrutturazione urbanistica, aree parzialmente edificate, destinazione confermata con la Variante delle Certezze, adottata con deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 29/05/1997.

In base alle prescrizioni urbanistiche del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19-20/03/2003 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e, con ridisegno definitivo, con successiva con Deliberazione di Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, l'immobile ricade in zona "Città da Ristrutturare, individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed in particolare nell'ambito del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo m. 8.14 "Finocchio - Valle della Morte".

L'area risulta soggetta a vincoli paesaggistici, ai sensi e per gli effetti dell'ex art. 134, comma 1, lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, ricadendo nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico n. 15/11 "Pendici dei Castelli" Toc/11, nonché soggetta a vincolo idrogeologico di "Parziale in edificabilità per Falde idriche, imposto con le NTA - Norme Tecniche di Attuazione del PRG 1967.

Nella Tavola A del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio ricade in "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", mentre risulta parzialmente interessato da vincolo di tipo archeologico, poiché la Tavola B del PTPR evidenzia la presenza, nel contesto, di "protezione di punti e linee di interesse archeologico, con relative fasce di rispetto", all'interno della destinazione "Aree urbanizzate del PTPR".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato con la destinazione d'uso di box autorimessa, in assenza di titolo edilizio e nelle more di una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata da *** all'allora VII Circoscrizione e da questa assunta con protocollo 2889/86, successivamente assunta dall'Ufficio Condono con il protocollo 28135/86 sot 3 e sot 4, la cui pratica risulta allo stato 99, corrispondente al rilascio della concessione in sanatoria.

Successivamente, l'immobile subisce il cambio di destinazione d'uso da box autorimessa ad abitazione, per il quale viene presentata dall'attuale comproprietario *** , domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, assunta dal Comune di Roma con protocollo 2561 del 07/12/1994, andata a buon fine con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 199957 del 02/11/1999. Si fa presente che la sanatoria è stata richiesta e rilasciata per il solo piano terra, con la superficie utile di mq 54,10.

Nell'anno 2003, l'immobile viene ampliato con la realizzazione del primo piano, per la quale viene presentata, sempre a nome *** *** domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2004, assunta con protocollo 5885 del 18/01/2005, per la costruzione di un sottotetto di mq 30,00 e mc 65,00, con altezza variabile da mt. 1,50 a mt. 2,40. Tale pratica non risulta andata a buon fine, in quanto l'Ufficio Condono ha comunicato al richiedente un Preavviso di Rigetto, protocollo QI 2023/74262 del 24/04/2023, ai sensi dell'art. 6 comma 2, della Legge Regionale del Lazio n. 12/2024.

In particolare, l'avviso di rigetto viene motivato anche dal fatto che il DL 269/2003 e la successiva Legge 326/2004, hanno escluso categoricamente la possibilità di conseguire il condono nelle zone sottoposte a qualsiasi tipologia di vincolo, qualora sussistano, le condizioni ostative espressamente citate dall'art. 32, comma 27 lettera d, che recita testualmente *"siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*.

Inoltre, lo stesso art. 6 comma 2, della Legge Regionale del Lazio n. 12/2024, richiamato nel preavviso di rigetto, recita che *"... non sono comunque suscettibili di sanatoria ... le opere realizzate ... anche prima dell'apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere ..."*.

Si osserva, infine, che in base alla documentazione fornita al sottoscritto dall'Ufficio Condono, il preavviso di rigetto non ha avuto ulteriore seguito formale ed in particolare, non risultano state esperite, da parte del richiedente, azioni di autotutela nel termine previsto di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, né risultano state emessi dall'Ufficio Condono ulteriori provvedimenti sanzionatori, ivi comprese ordinanze di demolizione e rimessa in pristino.

Và altresì rilevato che, ulteriormente alla sopraelevazione della villetta di cui alla domanda di condono in fase di rigetto, è stata realizzata la costruzione del terrazzo, sempre al primo piano, in assenza di titolo autorizzativo edilizio, nonché nelle more di una domanda di condono ancora non definita.

In merito, la giurisprudenza appare concorde nel ritenere non legittimabili opere eseguite su un immobile soggetto a domanda di condono edilizio non definita con il rilascio della concessione in sanatoria.

Ne sono di esempio la Sentenza del Consiglio di Stato n. 8734 del 10/11/2025, che ha sancito come l'istanza di condono non conferisce alcuna legittimazione a proseguire o realizzare nuove opere, oppure le sentenze n. 1298 del 27 febbraio 2024 e n. 1500 del 6 marzo 2024, del TAR Campania, Napoli, sez. III, le quali hanno confermato il principio in forza del quale è la prosecuzione in sé dei lavori ad essere preclusa, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile, anche in termini di trattamento sanzionatorio.

In sintesi, secondo giurisprudenza ormai acclamata, la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi.

Sulla base di quanto sopra esposto, appare evidente che la sola porzione legittimata sia costituita dal piano terra della villetta, seppur con un distinguo, per una superficie lorda di mq 64,00 mentre è illegittimo l'intero piano primo, sia il sottotetto che l'attiguo terrazzo. Il distinguo, infatti, riguarda la difformità del prospetto dal lato dell'area urbana, rilevabile dalla fotografie allegate alla pratica di condono edilizio dell'anno 2004, laddove risulta evidente la presenza di una finestra, in luogo dell'attuale porta-finestra di accesso al soggiorno.

Tale circostanza, configura una opera eseguita in parziale difformità dal titolo abilitativo, che nella fattispecie è la concessione in sanatoria del 1999, che non pregiudica comunque la regolarizzazione ex post della medesima, potendosi applicare l'accertamento di conformità ad esso riferito, anche alla luce della Legge 105/2025 cosiddetta "legge salva casa".

Pur trattandosi di un intervento esterno, l'opera in se stessa rientra altresì tra quelle escluse dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti del DPR 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria

semplificata", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 68 del 22/03/2017, con particolare riferimento all'art. Art. 4 "esonero dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica per particolari categorie di interventi" e specificatamente agli interventi contemplati nell'Allegato A, punto A.2., che recita *"alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici"*.

Questo, per quanto riguarda l'edificio principale, mentre occorre fare una precisazione anche sul manufatto ad uso cabina termica, contenete la caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo: tale costruzione costituisce originariamente parte integrante del fabbricato avente accesso dal numero civico 16 ed identificato con la particella catastale 1543. In particolare, l'elaborato planimetrico catastale afferente tale edificio, prodotto in allegato alla presente relazione, identifica tale manufatto con il subalterno 5 e la destinazione catastale di "BCNC – bene comune non censibile, scale ed accesso".

In pratica, si individuano due irregolarità formali:

1. l'appropriazione materiale di un bene altrui, estraneo alla villetta e costituente locale accessorio al fabbricato confinante;
2. il cambio di destinazione catastale da bene comune a vano tecnico ad uso esclusivo.

Si osserva, tuttavia, che in base a quanto comunicato verbalmente dalla Signora *** durante gli accessi, tale circostanza sarebbe acclamata dalla data di acquisto della villetta, quindi dall'anno 2004, venendosi a superare il termine ventennale per l'usucapione del bene.

Tuttavia, è opportuno sottolineare che, allo stato, non risultano formalizzati né azioni di contestazione dell'appropriazione del bene, né azioni volte a definire l'avvenuta usucapione dello stesso, così come appurato dal sottoscritto con l'ispezione ipotecaria per immobile eseguita proprio sull'identificativo catastale foglio 1032, particella 1543 subalterno 5 del bene comune non censibile in oggetto.

L'eventuale aggiudicatario dovrà farsi parte diligente per addivenire all'usucapione della titolarità sul bene in questione, ai sensi dell'art. 1158 e seguenti del Codice Civile, attivando la relativa procedura mediante la prevista azione legale rivendicatoria, che deve iniziare con una procedura di mediazione civile, essendo l'usucapione tra le materie soggette a mediazione obbligatoria.

Nella pratica, tali circostanze rendono opportuno l'intervento del giudice ai fini dell'accertamento dell'avvenuta usucapione. L'usucapiente, decorso il termine di legge per l'acquisto del diritto mediante usucapione, avrà infatti interesse a provare il proprio acquisto in danno del precedente proprietario o titolare di altro diritto reale. Compiuto tale accertamento giudiziale, la sentenza di accertamento (la sentenza non è costitutiva: l'usucapione si compie ex lege, non con l'intervento del giudice) verrà trascritta ai sensi dell'articolo 2651 del codice civile. Al diritto usucapito sarà restituito un regime di pubblicità che ne faciliterà non di poco la circolazione sul mercato immobiliare. La giurisprudenza nettamente minoritaria ritiene poi che anche la domanda diretta all'accertamento dell'usucapione sia trascrivibile ai sensi dell'articolo 2653 n° 1) del codice civile.

La sentenza di accertamento dell'avvenuta usucapione può essere oggi sostituita da un negozio di accertamento. Con l'atto in questione, l'usucapiente e l'"ex proprietario" usucapito si daranno atto dell'avvenuta usucapione con atto notarile o mediante un procedimento di mediazione civile obbligatoria, con l'assistenza di un avvocato per parte. Questo sarà possibile ovviamente solo quando non vi sia contesa sul diritto usucapito.

Si fa presente, infine, che la mancata formalizzazione dell'avvenuta usucapione, comporterebbe il ritorno del vano cantina nella disponibilità del condominio confinante, con conseguente intervento edilizio necessario per spostare l'ubicazione della caldaia in altra sede e conseguente modifica dell'impianto di adduzione e distribuzione dell'acqua calda da riscaldamento e sanitaria.

Di tali circostanze si terrà opportunamente conto in sede di valutazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica, depositato alla Regione Lazio con protocollo 1214939 del 31/11/2022 e valido sino al 30/11/2032, che riporta i seguenti parametri:

Classe Energetica F – Indice di Prestazione Energetica Globale EP_{gl,mren} 118,50 kWh/mq anno.

Non sono state reperite, invece, le certificazioni ed attestazioni di conformità relativi agli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario.

Non esiste il Certificato di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 confort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

NUOVO CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'art. 568, comma 1, c.p.c., così come modificato dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni in l. 6 agosto 2015, n. 132, prevede che *il valore dell'immobile pignorato dovrà essere determinato, mediante l'ausilio dell'esperto stimatore, secondo il valore di mercato, valore che, come specificato nel comma 2, non è correlato in via esclusiva ai metri quadri dell'immobile, dovendo tener conto di problematiche giuridiche e di fatto del bene che possono incidere sul valore effettivo dello stesso.*

In particolare, il sottoscritto ha pedissequamente seguito le indicazioni fornite nel documento relativo ai compiti dell'esperto stimatore, pubblicato dal Tribunale Civile di Roma, Sezione Esecuzioni Immobiliari, procedendo, come ivi indicato, a:

“Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.”

VALORE DI VENDITA FORZATA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipenda dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione. Il valore di mercato è quindi da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa: *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di mercato, come si è visto, non può prescindere dal fatto che *l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.*

Ciò non si verifica, ovviamente, nel caso della vendita nella procedura di esecuzione immobiliare e richiama tale circostanza così fedelmente, il termine economico corrispondente al *“valore di vendita forzata (forced value)”*.

La definizione contenuta al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, IV edizione, è la seguente:

"Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2.6.11)".

Il valore a base d'asta si ottiene dunque detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Questi maggiori oneri sono sintetizzabili nei seguenti aspetti:

- **Difficoltà a visionare l'immobile:** Questo punto è probabilmente il più evidente: nel libero mercato il venditore è direttamente interessato a far visionare l'immobile al potenziale acquirente, e quindi sempre disponibile, nell'esecuzione immobiliare, invece, sussiste una oggettiva difficoltà e spesso i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti con un preavviso limitato.
- **Decreto di trasferimento e possesso del bene:** Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di aver accesso allo stabile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta, non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.
- **Mancata garanzia su vizi e difformità:** La vendita avviene senza la garanzia, presente nel libero mercato, per i vizi sul bene: dieci anni sul nuovo - vizi occulti per uso, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo o manutenzione da parte dell'esecutato.
- **Il tempo che intercorre fra il momento della valutazione ed il giorno dell'asta:** In questo momento, con un mercato in fase recessiva, i prezzi correttamente determinati dall'epoca della valutazione, all'atto della vendita all'asta, sono spesso diversi rispetto all'effettivo valore di mercato.
- **La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione:** La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet su siti specifici.
- **Imposte per il trasferimento del bene:** Le norme fiscali che regolano il passaggio dell'immobile dal proprietario/debitore all'aggiudicatario dell'asta/compratore non favoriscono certo la partecipazione all'asta. Il valore sul quale viene calcolata l'imposta è, infatti, pari al prezzo di aggiudicazione, e non al valore catastale del bene (parametro normalmente più basso e utilizzato nelle compravendite nel libero mercato).
- **Oneri precedenti:** Tra i costi da sostenere nell'acquisto di un immobile in condominio vi sono quelli condominiali dell'anno in corso e dei due anni precedenti, ai quali vanno aggiunte le spese deliberate negli anni passati, il cui pagamento effettivo è richiesto successivamente all'acquisto.

Sussistono anche degli incentivi, tuttavia, come:

- Esenzione degli onorari notarili: Il decreto di trasferimento dell'immobile è redatto gratuitamente dalla cancelleria del Tribunale. Bisogna però evidenziare che il risparmio è relativo solo agli onorari notarili, in questo momento di libera contrattazione, e non alle imposte comunque e sempre dovute.
- Uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti: la Sezione 4^a Civile - Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale Ordinario di Roma opera generalmente uno sconto del -15% sul valore stimato dal perito.

Concludiamo facendo notare che tutte queste divergenze vengono valutate dal sottoscritto esperto stimatore e considerate in aggiunta al valore di mercato, per giungere alla definizione corretta del valore da porre a base d'asta.

In sintesi, si determina il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile"

Ne consegue, che la somma da porre a base d'asta richiama il termine economico corrispondente al valore di vendita forzata, definito al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-Borsa, IV edizione, come *"la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing"*.

La stesura del presente paragrafo sulla valutazione, viene seguita in conformità agli standard internazionali ed illustra gli elementi che il sottoscritto ha esaminato per determinare il valore di mercato; inoltre la valutazione è intesa come fosse un teorema: dall'ipotesi si giunge alla tesi solo attraverso la dimostrazione.

Il valore che viene determinato è così frutto di un'indagine di mercato, con rilevazione di dati immobiliari a supporto di quanto espresso, attraverso un percorso, che tiene conto di criteri e procedimenti estimativi diversificati e tra loro confrontabili, fino a giungere ad un risultato finale ponderato e verificato.

La stima viene elaborata sulla base di criteri e procedimenti standard, universalmente riconosciuti nel campo dell'estimo immobiliare e che rispondono ai requisiti attualmente richiesti ad una valutazione immobiliare corretta ed esaustiva, ovvero la documentazione delle fonti e la riproducibilità del procedimento estimativo. Per quanto riguarda la stima, dallo sviluppo dei calcoli alla documentazione delle fonti, si fa riferimento all'elaborato denominato *"Analisi Mercato Immobiliare"*, prodotto in allegato e che costituisce parte integrante della presente relazione.

CRITERI DI STIMA

Si è utilizzato il criterio di stima del **confronto di mercato**, il quale deriva dal presupposto che è il mercato a determinare il valore di un bene, attraverso il rapporto tra la domanda e l'offerta, in un periodo medio di contrattazione, tra due soggetti (venditore ed acquirente) indipendenti tra di loro e svincolati da esigenze particolari.

I criteri ed i procedimenti di stima sono stati dettagliatamente riportati nell'elaborato **Scheda di Stima**, redatto dal sottoscritto e che costituisce parte integrante della presente relazione, nonché nel relativo paragrafo.

Nella fattispecie, si utilizzano tre procedimenti, verificando che i risultati siano tra loro confrontabili, ovvero:

Il procedimento del *Valore di mercato - Market Comparison Approach* fondato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima, definito soggetto, ed un insieme di immobili di confronto simili, secondo il principio che "il mercato fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"; il metodo MCA determina il valore dell'immobile da stimare, definito soggetto, confrontandolo con il valore di altri immobili posti in vendita, denominati comparabili, aventi caratteristiche il più possibile simili a quelle del soggetto stesso.

Si è seguito un procedimento analitico per passaggi successivi, al termine del quale si è giunti al valore di stima dell'immobile oggetto di perizia.

Ai fini di una più agevole lettura della presente relazione, viene omesso il dettaglio dei calcoli, che si riporta integralmente nell'elaborato Scheda di Valutazione.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In ottemperanza al comma 11) dell'elaborato denominato "Compiti dell'Esperto Stimatore", redatto dalla $\$^{\wedge}$ Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Roma, che prevede, in particolare, di *"determinare il valore di mercato dell'immobile ... inoltre considerando ... i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma"*, il sottoscritto ha operato una ricerca sulle eventuali vendite giudiziarie di beni immobili simili, nella stessa zona di ubicazione, esperita sul portale "Astegiudixiarie.it", non riscontrando tuttavia alcuna inserzione in oggetto.

Si è quindi proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare nella zona, consultando i portali telematici specialistici, quali l'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito "Immobiliareroma.it" ed il sito "Borsinoimmobiliareroma.it", consultazione operata ai soli fini statistici e non già per una rilevazione puntuale dei valori di riferimento, che ha evidenziato una fase di ripresa del mercato immobiliare, con una crescita dei valori soprattutto nel mese di ottobre del corrente anno.

Nella fattispecie, la consultazione ha rilevato per la tipologia "ville e villini", un valore unitario medio, espresso in euro al metro quadro, compreso tra un minimo di euro/mq 1.405,00 ed un massimo di euro/mq 2.600,00

Individuazione del Segmento di mercato

Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. E' stata compiuta una accurata indagine sulle inserzioni di compra-vendita immobiliare, che ha portato alla selezione di immobili il più possibile simili per zona di ubicazione e caratteristiche all'immobile da stimare (soggetto).

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

Localizzazione: suburbio Borghesiana - Finocchio, zona periferica del quadrante sude-est della città, esterna al perimetro del Grande Raccordo Anulare, compresa tra le strade consolari Casilina e Tuscolana, composta da aree di recente urbanizzazione, pur se l'immobile in oggetto è localizzato presso una zona sostanzialmente isolata, priva di infrastrutture e servizi pubblici, nonché lontana dalle linee di trasporto pubblico;

Andamento del mercato immobiliare: in fase di ripresa.

Destinazione d'uso: residenziale.

Tipologia edilizia: villini.

Valore di Mercato MCA _ Market Comparaison Approach sulla base delle vendite effettive – comparabili.

Quindi, si è provveduto a determinare il valore di mercato dell'immobile, secondo la destinazione residenziale de-facto, operando mediante il procedimento del Market Comparaison Approach, abbreviato con l'acronimo MCA. La stima con il procedimento MCA avviene selezionando, nello specifico, tre campionature immobiliari (comparabili) il più possibile simili all'immobile da stimare (soggetto).

Si procede con la seguente metodologia:

- il prezzo marginale viene posto pari al valore unitario minimo;
- si calcola la superficie marginale come differenza tra la superficie del soggetto e la superficie di ciascun comparabile;
- si calcola il prezzo marginale come prodotto tra la superficie marginale ed il valore unitario minimo; - si determina il prezzo corretto mediante la somma algebrica tra il prezzo del comparabile ed il prezzo marginale;
- si calcola la media aritmetica tra i prezzi corretti dei tre comparabili.

(*) Il criterio di porre il prezzo marginale pari al valore minimo deriva dal concetto che il rapporto di posizione tra il prezzo medio ordinario ed il prezzo marginale, che individua la posizione relativa alla curva del prezzo marginale rispetto a quella del prezzo medio, sia tale che, per ridurre al minimo il margine di errore, venga assunto per l'appunto il minore tra i valori unitari espressi, così come illustrato nel grafico sotto riportato, che rappresenta la curva del prezzo marginale:



Grafico della curva del prezzo marginale. Fonte "Manuale delle Stime Immobiliari" di Marco Simonoti, Edizioni GEOVAL Associazione Geometri Valutatori Esperti – anno 2005, pag. 104.

Il procedimento di stima utilizzato risponde agli standard estimativi correnti, dal momento che è documentato, ovvero corroborato da dati certi e comprovati, ed è ripetibile, ossia è stato utilizzato un procedimento matematico reiterabile da altri soggetti.

Come prima operazione, vengono rilevati i comparabili, ovvero gli immobili simili a quello da stimare di cui si possiedono i dati relativi alle compravendite effettivamente realizzate:

RILEVAZIONE COMPARABILI				
Numero	Ubicazione	Prezzo euro	Superficie mq	Valore euro/mq
1	Via San Salvatore di Fitalia 16	285.000,00	69,15	4.121,48
2	Via San Salvatore di Fitalia 16	279.000,00	70,80	3.940,68
4	Via San Pier Niceto 44	119.000,00	72,00	1.652,78

Si procede, quindi, al calcolo del valore di mercato sulla base del procedimento MCA:

VALUTAZIONE MCA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
Carattesitica	Unità di misura	Comparabili			Soggetto
		A	B	C	
Prezzo	euro	285.000,00	279.000,00	119.000,00	150,79
Superficie	mq	69,15	70,80	72,00	
Valore	euro/mq	4.121,48	3.940,68	1.652,78	
Mimimo	euro/mq	1.652,78	1.652,78	1.652,78	
Superficie marginale	mq	81,64	79,99	78,79	
Valore marginale	euro	134.932,78	132.205,69	130.222,36	
Prezzi corretti		419.932,78	411.205,69	249.222,36	
Valore MCA		360.120,28			360.120,28
Valore unitario euro/mq					2.388,22

Ne deriva un valore di mercato, arrotondato a cifra intera, pari ad euro 360.120,28 pari ad un valore unitario di euro/mq 2.388,22 che rientra nel "range" minimo-massimo delle quotazioni immobiliari enunciate in precedenza.

Questo, tuttavia, è un valore potenziale, ovvero nell'ipotesi, non confacente al caso in questione, che l'immobile sia perfettamente legittimato e privo di ogni criticità urbanistica e legale.

Nella fattispecie, invece, abbiamo le criticità legate alla legittimità del solo piano terra, con piano primo e terrazzo soggetti ad ingiunzione di demolizione e ripristino, ovvero all'alternativa fiscalizzazione dall'abuso, in presenza di impossibilità materiale della demolizione, la realizzazione della copertura al cancello di accesso dalla strada priva di titolo legittimante, nonché al mancato rispetto della distanza legale dal fabbricato confinante, con rischio di azione risarcitoria non soggetta a prescrizione ed al possesso materiale del vano caldaia non formalizzato da titolo, che ne rende necessaria l'attivazione della relativa procedura di riconoscimento dell'avvenuta usucapione ventennale per possesso ininterrotto non contestato.

Tale situazione, obbliga a determinare gli oneri economici relativi alle suesposte criticità, nella misura dei costi di demolizione del piano primo e del terrazzo, dei costi per la ridistribuzione funzionale degli ambienti al piano terra, venendo a mancare due camere da letto ed un bagno che andranno ricollocate nella porzione edilizia legittima, nonché per la demolizione della copertura al cancello di accesso. Infine, vanno altresì considerati gli

oneri amministrativi e catastali, poiché si dovrà procedere alle opportune pratiche edilizie ad alla presentazione di una nuova planimetria catastale, nonché agli oneri e costi professionali dei tecnici incaricati delle relative pratiche edilizie e catastali. Ne risulta, quindi il seguente prospetto di calcolo:

DETRAZIONE COSTI LEGALI PER USUCAPIONE VANO CALDAIA E RISARCIMENTO DISTANZA LEGALE	
Voce e descrizione	Costo
Costi ed oneri usucapione nell'ipotesi più restrittiva di azione legale per mancata mediazione	7.000,00
Oneri azione risarcitoria per mancato rispetto delle distanze legali e possibile costo del risarcimento	20.000,00
Totale costi legali	27.000,00

VALORE DI MERCATO PRUDENZIALE	
Voce e descrizione	euro
Valore di mercato MCA	360.120,28
Costi di demolizione e ripristino dello stato legittimo	137.891,00
Costi ed oneri legali	27.000,00
Totale passività	164.891,00
Valore prudenziale	195.229,28

Riassumendo, per le criticità sopra enunciate, si stima un minusvalore, arrotondato a cifra intera, di euro 164.891,00 che andrà detratto dal valore potenziale determinato in precedenza, ottenendo il valore prudenziale di euro 195.229,28.

Ad ulteriore riprova sulla correttezza del procedimento di calcolo seguito, il sottoscritto ha ritenuto utile determinare un secondo valore di stima, riferito non già allo stato di fatto, bensì allo stato legittimo, ossia alla piano terra della villetta assentita con la concessione edilizia, con la relativa area pertinenziale. Per comodità, detto valore viene identificato con l'indicativo "Valore cautelativo".

VALORE DI MERCATO CAUTELATIVO			
Calcolato sulla base della superficie legittima			
Voce e descrizione	Superficie mq	Valore euro/mq	Valore euro
Superficie commerciale legittima	81,34	2.388,22	194.258,13

Il valore cautelativo viene stimato in euro 194.258,13 con una quantità economica molto simile a quella del valore prudenziale.

Scarto percentuale: $(\text{massimo} - \text{minimo}) / \text{minimo} = (195.229,28 - 194.258,13) / 194.258,13 = 971,15 / 194.258,13 = 0,49928 = 4,99\%$ minore della tolleranza del 5%

Poiché lo scarto percentuale tra i due valori e, come visto, inferiore alla tolleranza del 5%, questi possono essere comparati tra di loro e, conseguentemente, il valore di stima viene determinato con la media aritmetica tra i due valori:

VALORE DI STIMA	
Voce e descrizione	euro
Valore prudentziale	195.229,28
Valore cautelativo	194.258,13
Valore medio	194.743,70
Valore di stima arrotondato a cifra intera	195.000,00

Poiché un bene immobile viene venduto “a corpo” e non “a misura”, il valore così ottenuto di euro 194.743,70 viene arrotondato a cifra intera nella misura di **euro 195.000,00**.

Valore di stima euro 195.000,00 (centonovantacinquemila)

Prezzo a base d'asta.

Nel determinare il prezzo base, il Tribunale di Roma usa applicare, alla prima asta, una riduzione del 15% al valore stimato.

PREZZO A BASE D'ASTA	
Voce e descrizione	euro
Valore di stima	195.000,00
decurtazione del Tribunale di Roma al primo incanto -15%	29.250,00
Prezzo a base d'asta	165.750,00
arrotondato a cifra intera	166.000,00

Prezzo a base d'asta euro 166.000,00 (centosessantaseimila)

Si costituisce **lotto unico**:

In Comune di Roma (RM), zona Borgata Finocchio, in Via San Pier Niceto n. 18, piccola villetta bilivelli ad uso abitazione, servita da scala interna, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina e ripostiglio al piano terra, per una superficie lorda coperta di mq 64,00 e due camere, bagno e terrazzo al piano primo, per una superficie lorda coperta di mq 64,00 più terrazzo di mq 21,00 lordi, con annessa corte pertinenziale esclusiva di mq 156,00, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 1032 particella 1544 sub 501 e 1543 sub 7 graffate e particella 76 sub 502 più piccolo manufatto ad uso vano caldaia, della superficie lorda di mq 0,75, ricavato da ex spazio condominiale dell'attiguo fabbricato di Via San Pier Niceto n. 16, già censito come BCNC – bene comune non censibile con la particella 1543 subalterno 5, il tutto per una superficie commerciale convenzionale di mq 150,59. Immobile con piano terra legittimato da concessione in sanatoria, piano primo con domanda di condono 2004 non definita sub iudice a preavviso di rigetto, terrazzo privo di titolo edilizio, entrambi soggetti a possibile intimazione di demolizione ovvero fiscalizzazione dell'abuso non sanabile, sagoma della villetta con distacco dal fabbricato limitrofo inferiore alla distanza legale, sub iudice ad azione revocatoria o risarcitoria, appropriazione del vano caldaia da ex locale condominiale, con possesso ultraventennale ed obbligo di azione legale per usucapione.

Valore di stima euro 195.000,00 (centonovantacinquemila)

Prezzo base euro 166.000,00 (centosessantaseimila)

LOTTO UNICO	Superficie convenzionale mq	Valore immobile euro	Quota in vendita frazione	Valore della quota euro	Prezzo base ridotto al 75% euro
Abitazione in villetta	150,59	195.000,00	intera	195.000,00	166.000,00

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

Roma, li 5 gennaio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. **Parrino Massimiliano**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

In Comune di Roma (RM), zona Borgata Finocchio, in Via San Pier Niceto n. 18, piccola villetta bilivelli ad uso abitazione, servita da scala interna, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina e ripostiglio al piano terra, per una superficie lorda coperta di mq 64,00 e due camere, bagno e terrazzo al piano primo, per una superficie lorda coperta di mq 64,00 più terrazzo di mq 21,00 lordi, con annessa corte pertinenziale esclusiva di mq 156,00, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 1032 particella 1544 sub 501 e 1543 sub 7 graffate e particella 76 sub 502 più piccolo manufatto ad uso vano caldaia, della superficie lorda di mq 0,75, ricavato da ex spazio condominiale dell'attiguo fabbricato di Via San Pier Niceto n. 16, già censito come BCNC – bene comune non censibile con la particella 1543 subalterno 5, il tutto per una superficie commerciale convenzionale di mq 150,59. Immobile con piano terra legittimato da concessione in sanatoria, piano primo con domanda di condono 2004 non definita sub iudice a preavviso di rigetto, terrazzo privo di titolo edilizio, entrambi soggetti a possibile intimazione di demolizione ovvero fiscalizzazione dell'abuso non sanabile, opere interne e trasformazione di una finestra in portafinestra, legittimabili ex post in base alla Legge 105/2024 e alla legge Regione Lazio 12/2025, sagoma della villetta con distacco dal fabbricato limitrofo inferiore alla distanza legale, sub iudice ad azione revocatoria o risarcitoria, appropriazione del vano caldaia da ex locale condominiale, con possesso ultraventennale ed obbligo di azione legale per usucapione.

Prezzo base euro 166.000,00 (centosessantaseimila)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 947/2024 DEL R.G.E.

Bene unico villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via San Pier Niceto n. 18, piano terra e primo.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta foglio 1032 particella 1544 sub 501 e 1543 sub 7 graffate e area urbana particella 76 sub 502, Categoria A/7	Superficie	150,59 mq
Stato conservativo:	Normale, con piccolo trace di umidità		
Descrizione:	In Comune di Roma (RM), zona Borgata Finocchio, in Via San Pier Niceto n. 18, piccola villetta bilivelli ad uso abitazione, servita da scala interna, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina e ripostiglio al piano terra, per una superficie lorda coperta di mq 64,00 e due camere, bagno e terrazzo al piano primo, per una superficie lorda coperta di mq 64,00 più terrazzo di mq 21,00 lordi, con annessa corte pertinenziale esclusiva di mq 156,00, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 1032 particella 1544 sub 501 e 1543 sub 7 graffate e particella 76 sub 502 più piccolo manufatto ad uso vano caldaia, della superficie lorda di mq 0,75, ricavato da ex spazio condominiale dell'attiguo fabbricato di Via San Pier Niceto n. 16, già censito come BCNC – bene comune non censibile con la particella 1543 subalterno 5, il tutto per una superficie commerciale convenzionale di mq 150,59. Immobile con piano terra legittimato da concessione in sanatoria, piano primo con domanda di condono 2004 non definita sub iudice a preavviso di rigetto, terrazzo privo di titolo edilizio, entrambi soggetti a possibile intimazione di demolizione ovvero fiscalizzazione dell'abuso non sanabile, opere interne e trasformazione di una finestra in portafinestra, legittimabili ex post in base alla Legge 105/2024 e alla legge Regione Lazio 12/2025, sagoma della villetta con distacco dal fabbricato limitrofo inferiore alla distanza legale, sub iudice ad azione revocatoria o risarcitoria, appropriazione del vano caldaia da ex locale condominiale, con possesso ultraventennale ed obbligo di azione legale per usucapione.		
Vendita soggetta a IVA:	Secondo il regime fiscale dell'aggiudicatario.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla comproprietaria debitrice esecutata, liberabile alla vendita		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

10/09/2024: Nota di Trascrizione del 10/09/2024 - Registro Particolare n. 81349 e Registro Generale n. 108664, relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare Repertorio 30413 del 19/07/2024, emesso dal tribunale Civile di Roma, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli, Codice Fiscale 05828330638, 10/09/2024.

Iscrizioni

04/01/2005: Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 04/01/2005 - Registro Particolare n. 164 Registro Generale n. 774, a rogito Notaio Pantano Valerio, Repertorio 54223/14571 del 03/01/2005, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di BANCA TOSCANA S.p.A. con sede in Firenze, Codice Fiscale 05272250480, per capitale euro 110.000,00, oltre ad interessi e spese per la somma di euro 220.000,00 e la durata di anni 20, a carico di***, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, afferente la villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544 sub 501. Documenti successivi correlati: Nota di Iscrizione n. 26939 del 19/12/2024.

10/10/2019: Nota di Iscrizione di Ipoteca Giudiziarie del 04/11/2019 - Registro Particolare n. 22498, Registro Generale n. 119532, relativa a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma il 06/06/2017, repertorio m. 13723, a favore di BANCA IFIS S.p.A. con sede in metsre (VE), Codice Fiscale 02505630109, per capitale di euro 4.591,36 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 7.762,54, a carico di***, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, afferente la villetta foglio 1032, particella 1543 sub 7 graffata con particella 1544 sub 501.

19/12/2024: Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria, in Rinnovazione del 19/12/2024 - Registro Particolare n. 26939 e Registro Generale n. 156924, con riferimento all'Atto a rogito Notaio Pantano Valerio di Roma, Repertorio 54223 del 03/01/2005 e Formalità di riferimento Nota di Iscrizione n. 164 del 2005.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®