

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Parrino Massimiliano**, nell'Esecuzione Immobiliare **968/2024** del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Nato a



Con il provvedimento di fissazione dell'udienza di prima comparizione, emesso dal G.E. in data 03/04/2025, il sottoscritto Geom. **Parrino Massimiliano**, con studio in Via Flavio Stilicone, 28 - 00175 - Roma (RM), e_mail massiparrino@libero.it, PEC massimiliano.parrino@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e il successivo 08/04/2025 prestava il giuramento di rito, depositato in modalità telematica.

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

- download della documentazione presente agli atti del fascicolo telematico della procedura, con successive verifiche periodiche di eventuali aggiornamenti o integrazioni documentali;
- elaborazione, redazione e deposito della relazione di verifica iniziale dell'esperto;
- accesso alla banca dati catastale telematica dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio, con acquisizione delle visure catastali, planimetrie ed estratto di mappa;
- ispezioni alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, con acquisizione delle ispezioni per immobile, per soggetto e delle trascrizioni degli atti traslativi;
- istanze di accesso agli atti al SUET di Roma Capitale ed al Municipio competente, per ricerca ed acquisizione della documentazione edilizia ed urbanistica;
- acquisizione dell'atto di provenienza dell'immobile in modalità telematica, presso il notaio rogante;
- sopralluogo in data 11/06/2025, con rilievo grafico e fotografico dei luoghi.

Sulla base delle operazioni eseguite, il sottoscritto redige la presente relazione di perizia immobiliare, integrata dagli elaborati grafici e fotografici, dal medesimo redatti, che ne costituiscono parte integrante e corredata altresì dalla documentazione acquisita, collazionata negli allegati.

ELABORATI DEL CTU:

- elaborato grafico;
- servizio fotografico;
- disegno di rilievo;
- schede di valutazione.

ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE:

- fotografia aerea georeferenziata GeoSit;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- visura storica per immobile del fabbricato;
- visura storica per immobile del terreno;
- ispezione per immobile fabbricato;
- ispezione nominativa ;
- trascrizione compravendita dell'immobile del 2011;
- atto di compravendita dell'immobile del 2011;
- trascrizione compravendita del terreno del 1983;
- ispezione nominativa precedente ;
- ispezione per immobile terreno;
- ispezione nominativa
- visura camerale;
- documentazione pratica DIA del 1997;
- documentazione della pratica di condono edilizio;
- millesimi condominiali e spese deliberate.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una sola unità immobiliare ad uso residenziale, identificata come **lotto unico: abitazione in villino in Roma, Via di Tor Chiesaccia 67, piano terra, interno 3/A, censito in Catasto Fabbricati al foglio 889, particella 6062, subalterno 533**, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3, superficie catastale 51,00 mq e rendita euro 449,32.

DESCRIZIONE

Trattasi di piccola abitazione di forma rettangolare, con accesso diretto da area comune, composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, camera e piccolo spazio posteriore ad uso terrazzino, indicato come giardino nella planimetria catastale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1) nato a , il , Codice Fiscale , residente in .

CONFINI

L'immobile confina con: spazio di accesso comune, appartamento interno 4, distacco verso terrapieno, appartamento interno 2, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 45,25 mq | 51,00 mq | 1 | 70,00 mq | 3,00 m | terra |
| Giardino | 8,00 mq | 9,10 mq | 0,35 | 3,20 | / | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 73,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 73,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- 19.09.1997: Ampliamento in corso di costruzione ad abitazione, n. A04156.1/1997.
- 17.02.2005: Variazione n. 15405.1/2005, pratica n. RM0120798, per frazionamento e variazione della destinazione da F/1 (in corso di costruzione) ad A/7 (villino).
- 17.06.2002: Tipo mappale n. 4218.1/2002, pratica n. 152818, per inserimento in Catasto Fabbricati.
- 21.02.2014: Tipo mappale n. 123958.1/2014, pratica protocollo RM0123958, per ampliamento.
- 21.03.2016: Tipo mappale n. 176120.1/2016, pratica protocollo RM0176120, per ampliamento.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 889 | 6062 | 533 | 6 | A/7 | 4 | 3 vani | 51 mq | 449,32 € | t | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nulla da evidenziare.

PATTI

Nulla da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Durante l'accesso effettuato in data 11.06.2025, l'immobile si trovava in normale stato di manutenzione e conservazione-

PARTI COMUNI

Come accennato precedentemente, l'immobile accede tramite uno spazio condominiale anteriore,

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un piccolo fabbricato, di forma trapezoidale, elevato per un piano fuori terra sul lato anteriore ed interrato su quello posteriore, data la giacitura inclinata dell'area di sedime, realizzato originariamente ad uso box autorimesse e successivamente trasformato in n. 6 unità residenziali, di cui quella in oggetto è la terza a partire dal cancello esterno sulla strada.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato, tamponature a cassetta in laterizio, tramezzature interne in foratini, copertura carrabile afferente l'area posteriore ad uso posti auto scoperti.

L'appartamento è rifinito con pareti esterne intonacate e tinteggiate a tempera, più inserti in pietra, rivestimenti interni in intonaco tinteggiato a tempera e piastrelle lapidee di forma quadrata all'angolo cottura ed di ceramica al bagno, pavimenti in piastrelle di monocottura montate a mosaico, gradini in travertino.

Il portoncino di accesso è in legno tamburato, gli infissi esterni sono in pvc a doppio vetro, forniti di persiana alla romana e cancello anti intrusione a sbarre di acciaio,

L'appartamento è fornito dei normali impianti tecnologici, quali elettrico, idrico-sanitario e fognario, impianto termico ed acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia posta sul terrazzino posteriore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante l'accesso effettuato in data 11.06.2025, l'immobile risultava occupato dal proprietario e debitore esecutato, Sig. , che vi abita da solo.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario per Atto di Compravendita del 17.11.2011 a rogito Notaio Gerbo Francesco, repertorio 57515, raccolta 7993, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 18.11.2011, n. 3101 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 18.11.2011, al n. 128050 di registro generale ed al n. 81520 di registro particolare, per acquisto fattone dai signori , nato a , il , Codice Fiscale , nato a , Codice Fiscale e , nata a il , Codice Fiscale

A loro volta, i signori , avevano acquistato il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili in questione, in data 09.02.1983, giusto atto a rogito Notaio Troili Giuseppe, repertorio 3632, raccolta 760, registrato all'Ufficio del Registro di Roma il 23.02.1983, al n. 9233 e trascritto il 17.02.1983 al n. 9141 di registro particolare.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa altresì presente che il terreno su cui è stato realizzato l'immobile risultava all'epoca della costruzione di proprietà dei Signori , in proprietà indivisa e ciascuno per

i propri diritti, mentre la costruzione e le relative pratiche edilizie ed amministrative sono state eseguite dalla ditta, con sede legale in, Codice Fiscale, Partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese, costituita il con socio unico e cancellata d'ufficio dalla Camera di Commercio con provvedimento del Conservatore protocollo, emesso in data, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 del D.L. n. 76/2020 e dell'art. 2490 C.C.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base del Certificato Notarile, redatto in data 12/10/2024 dal Dott. Colletti Federico, notaio in Comune di Maglie, iscritto presso il Collegio Notarile Distrettuale di Lecce ed integrato dalle ispezioni ipotecarie all'uopo eseguite dal sottoscritto alla data del 03/06/2025, risultano pendenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Trascrizione del 20/09/2024, registro generale n. 112177, registro particolare n. 83788, dell'Atto di Pignoramento Immobiliare repertorio 33197 del 27/08/2024, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO a r.l. con sede in Roma, Codice Fiscale 01275240586 ed a carico del Sig. (Proprietà 1/1) nato a, Codice Fiscale, residente in, per la piena proprietà dell'immobile de-quo, per la somma di euro 70.984,11 oltre interessi, spese e quant'altro, fino al soddisfo.

Iscrizioni

Iscrizione ipotecaria del 18/11/2011, registro generale n. 128051, registro particolare n. 24866, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, giusto Atto a rogito Notaio Gerbo Francesco di Roma, repertorio 57515, raccolta 7994, del 17/11/2011, gravante per la piena proprietà dell'immobile in oggetto, per la somma complessiva di euro 170.000,00 di cui euro 85.000,00 di sorte capitale, per la durata di 25 anni.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e consiste nelle somme da corrispondere contestualmente per la loro annotazione, secondo gli importi da calcolarsi al momento della loro esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle prescrizioni urbanistiche del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato nel 2003 ed approvato definitivamente nel 2008, l'area su cui sorge l'immobile de-quo ricade in zona "Città da Ristrutturare, individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed in particolare nell'ambito del "Toponimo 12.4 Via Castel di Leva", presente nello "elenco B delle Zone O, sottozona O/2", di cui all'O.d.S. 968 del 13/03/2012.

Riguardo al regime vincolistico, l'area di sedime risulta soggetta a:

- vincolo dei beni paesaggistici, ex art. 134 co. 1 lett. b), del D.Lgs. 42/2004, per zone di interesse archeologico individuata alla data di entrata in vigore del codice;
- ex P.T.P. Piano Territoriale Paesistico 15/3 Cecchiccola - Valllerano TO d/11;
- P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Tavola A "sistema del paesaggio insediativo, paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Tavola B "ricognizione delle aree tutelate per legge, ex art. 134 co. 1 lett. b) ed art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004, con protezione delle aree di interesse archeologico e protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La regolarità edilizia dell'immobile non risulta univocamente definita.

Infatti, dalla documentazione richiesta ai pubblici uffici e da questi trasmessa, il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ed il medesimo, sono stati realizzati nelle more di due diverse procedure autorizzative:

- **DIA – Denuncia di Inizio Attività protocollo 38962 del 25/09/1997;**
- **Condono edilizio protocollo 509023 del 23/03/2004.**

Vediamo nel dettaglio.

DIA del 1997 per realizzazione di autorimessa.

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile in oggetto è stato originariamente realizzato come un fabbricato ad uso autorimessa interrata, a servizio di un fabbricato residenziale, per la cui costruzione è stata **presentata DIA – Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della legge 662/1996**, presentata all'allora **XII Circoscrizione** e da questa assunta con il **protocollo 38962 del 25/09/1997**.

L'istanza è stata presentata a nome di, uno degli allora comproprietari del lotto di terreno e la relativa pratica è composta da elaborato grafico, relazione tecnica e denuncia di inizio lavori, redatti a firma del Geom. .

La pratica risulta costituita dai seguenti documenti:

- denuncia di inizio attività a firma del Sig. , comproprietario del lotto di terreno;
- relazione tecnica a firma del Geom. ;
- elaborato grafico a firma del Geom. , presentato il 23/01/1998, con il protocollo

277.

Domanda di Condono Edilizio protocollo 509023 del 23/03/2004 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a residenziale.

Condono edilizio protocollo 509023 del 23/03/2004.

In corso di costruzione, il fabbricato ha subito una radicale trasformazione, con il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a edificio residenziale e relativo frazionamento in n. 6 unità abitative, per il quale è stata presentata **Domanda di Condono Edilizio ex lege 724/2004**, assunta dal Comune di Roma con **protocollo 509023 del 23/03/2004**.

Successivamente la pratica è stata volturata a nome del proprietario e debitore esecutato, Sig. , al quale risulta attualmente intestata.

Ricostruzione cronologica dell'istruttoria della pratica di condono edilizio.

Sulla base della voluminosa documentazione presente nel fascicolo telematico della pratica di condono edilizio e da questa trasmessa al sottoscritto a seguito di specifica istanza al portale telematico SIPRE – Accesso agli Archivi Digitali, composta da circa cinquanta documenti vari, catalogati in ordine cronologico di

protocollo, come descritto nell'indice della documentazione allegata, si è potuto ricostruire una sintesi cronologica dei vari atti succedutisi nel tempo, relativa all'iter istruttorio della suddetta pratica.

In data 23/03/2004, è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della legge 326/2003, assunta dall'Ufficio Condoni Edilizi con il protocollo 509023

L'istanza è stata presentata a nome della società costruttrice, per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione ed il frazionamento in n. 6 unità immobiliari ad uso residenziale; essa ha riguardato tutte le sei unità residenziali derivate, per le quali sono state attribuiti singoli e distinti protocolli; nella fattispecie, quello afferente l'interno 3/A è individuato come 0/509023/0.

23/03/2004: Veniva presentata la domanda di condono edilizio, corredata di relazione descrittiva e dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla tipologia di abuso;

24/12/2004: Sono stati inoltrati i pagamenti relativi all'oblazione, agli oneri concessori e all'addizionale regionale, effettuati il 07/12/2003;

04/08/2005: Viene presentata una istanza di ridefinizione degli illeciti edilizi, con specifico riferimento alla *"...RIFORMULAZIONE DEI CONTEGGI, DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI ABUSO 1 DELLA TABELLA A ALLEGATA ALLA LEGGE 326/2003, ANZICHÉ ALLA TIPOLOGIA 3 ERRONEAMENTE APPLICATA IN SEDE DI FORMULAZIONE DELL'ISTANZA, I QUANTO TRATTASI DI OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ DEL TITOLO EDILIZIO", NELLO SPECIFICO INDICATO DALLA "DIA PROT. 38692 DEL 25/09/1997, AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI UN'AUTORIMESSA, MENTRE IN CORSO D'OPERA VENIVANO REALIZZATE OPERE IN VARIANTE CHE COMPORTAVANO LA REALIZZAZIONE DI SUPERFICIE RESIDENZIALE..."*.

All'istanza si allega: riformulazione dei conteggi; denuncia di accatastamento e relativa planimetria catastale.

14/10/2005: Il Comando della Polizia Municipale del 12° Gruppo Circoscrizionale, presenta formale richiesta all'Ufficio Condoni della documentazione relativa alle pratiche di condono edilizio del complesso immobiliare, tra cui la pratica relativa all'abitazione oggetto di perizia, il tutto *"PER MOTIVI DI GIUSTIZIA"*.

28/03/2006: Il Municipio XII emette la Determinazione dirigenziale protocollo 675, con cui accerta l'esecuzione di opere edilizie senza concessione edilizia e ne ingiunge la demolizione e rimozione entro 30 giorni dalla notifica; nella fattispecie, le opere accertate erano così indicate: *"... SU PREESISTENTE MANUFATTO DI M. 26 X 13,50 X 3,50 CIRCA, ORIGINARIAMENTE ADIBITO AD USO GARAGE INTERRATO, PREVIA ESECUZIONE DI FRAZIONAMENTO IN SEI LOCALI, SU QUOTA PARTE DI M. 23 X 11,50 X 2,75 CIRCA, SONO STATE AVVIATE OPERE DI RIFINITURA INTERNA CONSISTENTI NELLA REALIZZAZIONE DI MURI DIVISORI IN BLOCCHETTI DI "SIPOREX", TRAMEZZATURE IN CARTONGESSO ED IMPIANTO IDRICO, TERMICO ED ELETTRICO (SOLO TUBI, CANNE E FILL) ED ESTERNA CONSISTENTE NELLA CREAZIONE DI DIVERSI VARCHI, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, PRIVO DI INFISSI, AL SOLO FINE DI MODIFICARNE LA DESTINAZIONE D'USO RISPETTO ALLA PRECEDENTE. REALIZZAZIONE DI PAVIMENTI, INTONACATURA COMPLETA, POSA IN OPERA DEGLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI (PORTONCINI D'INGRESSO) COMPLETI DI IMPIANTI ELETTRICI ED IDRICI. ESTERNAMENTE I MURI SONO INTONACATI, TINTEGGIATI E GUARNITI CON PMTRA. ALLE FINESTRE SONO STATE POSTE GRATE IN FERRO. INOLTRE SUL RETRO SONO STATI PREDISPOSTI FOGNOLI ED IMPIANTI IDRAULICI PER SMALTIMENTO ACQUE PLUVIE. PROSECUZIONE DEI LAVORI SIA SUL MANUFATTO GIÀ POSTO SOTTO SEQUESTRO SIA SULLA RESTANTE QUOTA PARTE DI ESSO. SU DETTA QUOTA PARTE, PARI AD UN'AREA DI M. 3 X 11,50 X 2,75 CIRCA, PREVIA POSA DI TRAVI METALLICHE A DOPPIA "H" ANCORATE, DA UN LATO, SULLA PARETE PERIMETRALE ESTERNA DEL PREESISTENTE VOLUME E, SULL'ALTRO, SUL MURO DI RECINZIONE COSTEGGIANTE LA STRADA, RISULTA AVVIATA LA REALIZZAZIONE DI UNA PARETE DI CHIUSURA IN BLOCCHETTI DI CEMENTO PREFABBRICATI, DOTATA DI VARCO LASCIATO APERTO PER LA REALIZZAZIONE DI FINESTRA E PORTA D'ACCESSO, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO SPROVVISTI DI INFISSI. ALL'INGRESSO DI ESSA, REALIZZATA PLATEA COSTITUENTE CAMMINAMENTO IN BLOCCHETTI DI CEMENTO PREFABBRICATI, DI M. 3 X 1,20 X 0,50 CIRCA MENTRE, ALL'INTERNO. IL NUOVO VANO È TOTALMENTE ALLO STATO GREZZO. DETTO CORPO È PRIVO DI COPERTURA. STANTE IL FATTO CHE OGNI LOCALE, CREATO SUL PREESISTENTE GARAGE, È CHIUSO DA PORTE E FINESTRE IN ANODIZZATO E VETRI. L'UNICO*

ELEMENTO INNOVATIVO RISCONTRATO E' COSTITUITO DALLA POSA, SU OGNI INGRESSO, DI CAMPANELLO NON FUNZIONANTE...".

27/07/2006: Il TAR – Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sezione Prima Quater, a seguito di ricorso n. 7127/2006, presentato da , emette decreto cautelare provvisorio di sospensione dell'ordinanza di demolizione siora indicata, rinviando alla Camera di Consiglio del successivo 13/09/2006, per la relativa trattazione collegiale.

05/10/2006: In riferimento al suindicato ricorso al TAR, l'Avvocatura Comunale informa il Municipio XII circa l'esistenza delle domande di condono, specificando altresì che *"...NON È ANCORA STATA AVVIATA UNA ISTRUTTORIA TECNICA E CHE SOLO IN QUELL'AMBITO POTRANNO ESSERE VALUTATI ELEMENTI OSTATIVI AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE..."*.

06/10/2006: La Procura della Repubblica di Roma emette Decreto di Citazione a Giudizio, nei confronti di , per una serie di reati afferenti l'esecuzione di opere edilizi abusive e false attestazioni, per la successiva udienza del 13/02/2007. Nella fattispecie, l'accusa riguardava, tra l'altro, la falsa attestazione che *"...i lavori eseguiti erano stati ultimati antecedentemente alla data del 31/03/2003..."*.

10/11/2006: L'Avvocatura Comunale trasmette gli atti di competenza all'Ufficio Condono.

28/04/2009: L'Ufficio Condono presenta formale richiesta di documentazione aggiuntiva all' protocollo n. 2009/100574 del 28/04/2009. Nella fattispecie, venivano richiesti: visura storica catastale e planimetria; documentazione fotografica dell'abuso; stato dei lavori al 31/03/2003; descrizione delle opere; denuncia TARSU-AMA; originale delle attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori nell'ipotesi *"...QUALORA QUELLE PRESENTATE NON CERTIFICHI NO LA COMPLETA COPERTURA DI QUANTO DOVUTO..."*

21/05/2009:

Il Sig. trasmetteva all'Ufficio Condono la documentazione aggiuntiva, assunta con protocollo 108846 del 21/05/2009, ovvero: visura storica catastale e planimetria; fotografie; denuncia AMA originale; ; copia richiesta concessione in sanatoria.

19/07/2022: Richiesta della Procura della Repubblica ai competenti uffici del Comune di Roma di comunicare *"...L'ESITO DELLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO DI CUI ALL'OGGETTO, OVVERO, IN DIFETTO, A TRASMETTERE COPIA DELLA TRASCRIZIONE DI ACQUISIZIONE GRATUITA DEL MANUFATTO ABUSIVO AL PATRIMONIO COMUNALE, COME PREVISTO DALLA LEGGE (ART. 31 DPR 380/2001)..."*.

27/07/2012: Nel fascicolo telematico della pratica di condono sono presenti le prime pagine di n. 2 sentenze, prive tuttavia delle pagine successive, acquisite dall'Ufficio Condono Edilizio con protocollo 57777 del 27/07/2012, ovvero: Tribunale Ordinario di Roma, 4^ Sezione dibattimentale, sentenza n. del 26/02/2001, nella Causa penale di primo grado RG del Tribunale; contro e , Corte di Appello di Roma, sentenza n. del 13/06/2002, nel giudizio contro .

13/08/2012: Comunicazione protocollo 61344, inviata dall'Ufficio Condono alla Procura Generale della Repubblica, presso la Corte d'Appello di Roma, Ufficio Esecuzioni Penali, con cui si comunica *"...CHE LE DOMANDE DI SANATORIA IN OGGETTO SONO STATE PRESENTATE DALL' PER ABUSI SITI IN VIA DI TOR CHIESACCIA N. 67 (INTERNI 1A – 2A – 3A – 4A – 5A – 6A) E CHE LE ISTRUTTORIE DELLE STESSE NON RISULTANO DEFINITE..."*, specificando inoltre che *"...SARÀ NOSTRA CURA INFORMARVI TEMPESTIVAMENTE DEL COMPLETAMENTO DELL'ITER ISTRUTTORIO DELLE ISTANZE SOPRA CITATE..."*.

14/02/2014: Richiesta protocollo 61681 del 14/08/2014, dell'Ufficio Contenzioso al Direttore di Risorse per Roma di lavorare "...CON URGENZA I CONDONI ... AL FINE DI DEFINIRE I RELATIVI PROCEDIMENTI...".

20/08/2012: Comunicazione dell'Ufficio Contenzioso al Responsabile dell'Ufficio Condoni, di avvenuto "sblocco dello stato 50" per consentire il prosieguo dell'istruttoria tecnica.

18/09/2012: Comunicazione di esito negativo della Disciplina Edilizia relativa ai condoni in oggetto, con la motivazione "...ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO IN DATA 02.03.2006 RISULTAVA IL SOLO FRAZIONAMENTO DEL LOCALE GARAGE MA IL CAMBIO D'USO DI QUESTO IN CIVILE ABITAZIONE NON ERA ANCORA AVVENUTO. SI RITIENE PERTANTO LA NEGATIVITÀ DELL'ISTANZA DI SANATORIA...".

19/09/2012: Ricognizione destinazione scheda urbanistica e regime vincolistico.

16/05/2013: Relazione istruttoria con proposta di diniego.

21/03/2013: Comunicazione formale dell'Ufficio Condoni sulla circostanza che le opere sono state ultimate oltre il termine del 31/03/2003, previsto dalla L.R. n. 12/2004.

30/01/2014: Presentazione documentazione aggiuntiva, protocollo QI79868 da parte di .

14/03/2014: Relazione completamento istruttoria di disciplina edilizia, riportante quanto segue:

"... NELLA SENTENZA DELLA 5A SEZ. PENALE DEL TRIBUNALE DI ROMA DEL 17/06/2010, DALLE MOTIVAZIONI AL CUI PUNTO 2.4 SI EVINCE CHE IL RICHIEDENTE (TITOLARE DELL') CON RIFERIMENTO AL CAPO D, NON ABBA FALSAMENTE ATTESTATO "CHE I LAVORI ESEGUITI ERANO STATO ULTIMATI ANTECEDENTEMENTE ALLA DATA DEL 31 MAGGIO 2003" (REFUSO DI STAMPA?!?), "IN QUANTO NON POSSIBILE STABILIRE CON CERTEZZA LA DATA DELL'AVVENUTO CAMBIO IN QUANTO A DIC. 2004 I TESTI INDICATI DAL PM HANNO SOLAMENTE POTUTO CONSTATARE L'AVVENUTA SUDDIVISIONE DEL GARAGE IN APPARTAMENTI (VEDI FOTOGRAFIE SCATTATE DALLA POLIZIA MUNICIPALE IN QUESTA DATA 6/12/2004) E RICHIAMATA INOLTRE SENTENZA CASSAZIONE PENALE SEZ. VI DEL 7/01/1999 N.12271 IN MERITO AI CAMBI D'USO). VISTO QUANTO IN CITATA SENTENZA E QUANTO SENTENZIATO DALLA V SEZ. CONSIGLIO DI STATO CON IT N.2578/23-05-2005 IN MERITO AI CAMBI D'USO IN ABITATIVO, SI RITIENE ESPLETATA L'ATTIVITÀ DI DISCIPLINA EDILIZIA. NOTA: LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA IN PRIMA ISTANZA NON RISULTA ESSERE RELATIVA AL MANUFATTO OGGETTO DI CONDONO MA AD ALTRO MANUFATTO LIMITROFO. PER IL MANUFATTO OGGETTO DELLA PRESENTE ISTANZA LA DOC. FOTOGRAFICA RISULTA PRESENTATA IN DATA 21/05/2009...".

01/04/2014: Richiesta protocollo QI/2014/48719 dell'Ufficio Condoni, all' di presentare, quale documentazione aggiuntiva: certificato di idoneità statica; dichiarazione sostitutiva di certificazione o notorietà; regolarità della preesistenza; elaborato grafico d'insieme ante e post-operam, indicante le superfici ante frazionamento e quelle derivate.

09/06/2014: Presentazione della documentazione aggiuntiva, protocollo 86371 del 06/06/2014, contenente: certificato di idoneità statica; dichiarazioni sostitutive atto di notorietà; preesistenza DIA, relazione tecnica, relazione tecnica asseverata, visura di destinazione urbanistica (per eventuali vincoli).

11/06/2014: Valutazione preliminare su istanza di condono sottoposte a regime vincolistico, trasmessa dall'Ufficio Vincoli al Responsabile istruttorio dell'Ufficio Condoni, riportante parere favorevole, in quanto "... L'ABUSO NON RICADE NELLE CAUSE OSTATIVE DELL'ARTICOLO DI LEGGE SPORA CITATO...".

31/07/2014: Presentazione della documentazione aggiuntiva, protocollo 119024 del 31/07/2014, contenente: certificato di idoneità statica; elaborati grafici in 2 copie; dichiarazioni atto notorio; copia denuncia ai sensi della legge 662/1996 prot. N. 38692/1997.

20/11/2014: Relazione istruttoria riportante: "... SI RITIENE DI EMETTERE PROVVEDIMENTO DI DINIEGO...".

25/01/2016: Presentazione di Relazione di Controdeduzioni, da parte dell' all'Ufficio Condonò, assunta con protocollo 12294 del 25/01/2016, in cui, nelle motivazioni assunte si specifica, tra l'altro, quanto segue: "... *SUCCESSIVAMENTE ALLO STATO DEI LUOGHI DESCRITTO DALLA PERIZIA DEL 20.02.2002 (SITUAZIONE DI FATTO IN CUI PERALTRO SI ERA GIÀ CONCRETIZZATO IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SEPPUR CON DISTRIBUZIONE INTERNA LEGGERMENTE DIVERSA), SONO STATE ESEGUITE ULTERIORI OPERE SULL'IMMOBILE TERMINATE NEL MESE DI FEBBRAIO 2003 A SEGUITO DELLE QUALI È DERIVATO IL DEFINITIVO STATO DEI LUOGHI CONFORME ALLE RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE IN ATTI ... CHE TALI OPERE ESEGUITE TRA IL FEBBRAIO 2002 ED IL FEBBRAIO 2003 SONO DOCUMENTALMENTE RISCONTRABILI DALLE FOTO CHE SI ALLEGANO ALLA PRESENTE MEMORIA CHE RISULTANO SCATTATE IN DATA 05/09/2002 E DA CUI APPARE EVIDENTE CHE NEL PERIODO SUCCESSIVO A QUELLO DESCRITTO DALLA RICHIAMATA PERIZIA ED ANTECEDENTE ALLA CHIUSURA DEL TERMINI PER IL CONDONO L'IMMOBILE INTERESSATO (UNITAMENTE A TUTTO IL FABBRICATO DI CUI FACEVA PARTE) È STATO OGGETTO DI SIGNIFICATIVE OPERE EDILIZIE E PIÙ PRECISAMENTE DELLE OPERE CHE HANNO PORTATO ALLA DETERMINAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DEFINITIVA ED OGGETTO DELLA DOMANDA DI CONDONO ... CHE LE OPERE OGGETTO DEL CONDONO SONO TERMINATE IL 27 FEBBRAIO 2003 (QUINDI AMPIAMENTE ALL'INTERNO DEL TERMINE DEL 31 MARZO 2003) E, ALLA LUCE DELLE ULTERIORI RISULTANZE DOCUMENTALI OGGI PRODOTTE, NON VI È MOTIVO ALCUNO DI DUBITARE DI TALE CIRCOSTANZA ...*". Contestualmente alle controdeduzioni, veniva presentata ad ulteriore documentazione aggiuntiva una descrizione delle opere, corredata della documentazione fotografica già precedentemente presentata all'Ufficio Condonò con i protocolli 12294 del 26/01/2016, 5734 del 23 marzo 2004 e 108846 del 21 maggio 2009.

10/03/2016: Relazione di NON ACCOGLIMENTO delle controdeduzioni, assunta con protocollo 43880, contenente la seguente valutazione finale sul procedimento: "... *LE MOTIVAZIONI ADDOTTE ... NON SONO CONDIVISIBILI PER I SEGUENTI MOTIVI: LA ISTANZA APPARE PALESEMENTE INFEDELE IN QUANTO, MENTRE IL MANUFATTO AUTORIZZATO CON D.I.A. A BOX PERTINENZIALI È INTERRATO, IL MANUFATTO OGGETTO DI CONDONO, COME RAPPRESENTATO IN ATTI, APPARE POSTO AL PIANO TERRA. PERTANTO NON PUO' TRATTARSI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO MA DI NUOVA EDIFICAZIONE. SI CONFERMA INOLTRE CHE LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FORNITA INSIEME ALL'ISTANZA DI CONDONO RAPPRESENTA ALTRO FABBRICATO...*".

Considerazioni del CTU.

In sintesi, si rilevano situazioni ostative al buon esito della pratica di condono, dovute alla discrepanza tra le caratteristiche del fabbricato, indicato come "interrato" nella DIA del 1997 e come "piano terra" nella domanda di condono e allo stato dei lavori, che la legge 326/2003, prevedeva che le opere abusive potessero essere sanate solo se ultimate entro il 31 marzo 2003, mentre i rilievi delle pubbliche autorità accertavano la non avvenuta ultimazione delle opere, tanto che allo stato la procedura è indirizzata verso il diniego della sanatoria, pur se non sono stati emessi provvedimenti definitivi in tal senso.

Ad ogni buon conto, in caso di diniego del condono edilizio, si potrà "recuperare" la destinazione d'uso abitativa dell'immobile, in base alle prescrizioni contenute nella Legge regionale del Lazio n. 12 del 30. Luglio 2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 63 del 31 luglio 2025. Tale legge consente il cambio di destinazione d'uso di garage ed altri locali interrati o seminterrati, in locali di abitazione, a condizione che per almeno dieci anni i nuovi immobili dovranno essere affittati ad un prezzo calmierato e non potranno cambiare nuovamente la destinazione d'uso.

In particolare, l'art. 25 disciplina il recupero di seminterrati, sottotetti o garage posti al piano terra, anche nei centri storici a condizione che questi, anche attraverso opere di sbancamento, garantiscano sufficienti. La legge definisce limiti ben precisi a quali locali possono essere oggetto di trasformazione, e include nella fattispecie solamente tre tipologie catastali: locali interrati (sotto il livello della strada), locali seminterrati (solo parzialmente sotto il livello della strada) e locali a livello terra.

Per quanto riguarda invece l'abitabilità, i limiti imposti sono gli stessi già previsti dalla normativa vigente in materia di altezze minime: 2,40 metri per l'uso abitativo e di 3 metri per l'uso commerciale. Per essere idonei al cambio di destinazione d'uso, inoltre, i locali devono garantire la sicurezza sia strutturale che statica e idraulica.

Per poter accedere alle agevolazioni previste dalla legge regionale, in caso di diniego del condono, l'eventuale aggiudicatario dovrà preliminarmente ripristinare la destinazione box autorimessa e solo successivamente attivare la procedura prevista dalla normativa, considerando che la stessa concede termine alle singole amministrazioni comunali, fino 31 dicembre dell'anno corrente, per aggiornare le procedure locali in funzione delle suindicate disposizioni regionali.

Di ciò, si terrà opportunamente conto in sede di valutazione dell'immobile, che risulta trasferibile in sede di esecuzione immobiliare, ma non vendibile successivamente con atti traslativi inter-vivos, poiché soggetto a possibile ordinanza di rimessa in pristino, o in ultima analisi, ad acquisizione gratuita al patrimonio immobiliare del comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste un certificato energetico allegato all'atto di acquisto dell'immobile del 2011, che risulta tuttavia scaduto nella sua validità decennale (anno 2021), riportante Classe E ed Ep 55,1 kwh/mq anno.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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.

Il procedimento del *Valore atteso di mercato - Asked Price* che si differenzia dal precedente per l'uso delle inserzioni di compravendita immobiliare, in luogo dei comparabili delle vendite effettive; ciò perché nel segmento di mercato in oggetto non sono state rilevate compravendite di locali artigianali, cui attingere per i relativi dati immobiliari.

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 omissis il dettaglio dei calcoli, che si riporta integralmente nell'elaborato Scheda di Valutazione.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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 Castel di Leva, zona periferica del quadrante meridionale della città, esterna al perimetro del Grande Raccordo Anulare, tra le vie Ardeatina e Laurentina, 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: generalmente in fase di ripresa per la zona Castel di Leva; specificatamente in Via di Tor Chiesaccia, tuttavia, si rilevano scarsi movimenti di compravendita immobiliare per le destinazioni residenziali ed altrettanto limitati per le destinazioni box auto.

Destinazione d'uso: riguardo alla destinazione d'uso, si opera un distinguo riferito alla situazione della pratica di condono edilizio, come descritta nell'apposito paragrafo. Infatti, in presenza di un possibile diniego della sanatoria, non ancora formalizzato, si è ritenuto opportuno operare una doppia valutazione: una prima stima, con l'immobile considerato come residenziale, secondo lo stato di fatto, operando una detrazione prudenziale, nell'ipotesi di diniego della sanatoria con ordinanza di rimessa in pristino, pari ai costi delle opere di ripristino e delle relative operazioni tecniche ed amministrative da porre in essere; la seconda, facendo riferimento alla destinazione "legittimabile", ovvero il box garage così come indicato nella originaria DIA del 1997.

Valore di Mercato sulla base delle Aste giudiziarie.

Come richiesto espressamente dalle disposizioni normative in materia di esecuzione immobiliare, sono state ricercate vendite all'asta giudiziaria di immobili con destinazione residenziale o box auto al medesimo segmento immobiliare, riscontrandone però una completa assenza.

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 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 RESIDENZIALI | | | | | |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|
| Numero | Ubicazione | Prezzo euro | Superficie mq | Valore euro/mq | Scarto |
| 1 | Via di Tor Chiesaccia 41 | 230.000,00 | 84,00 | 2.738,10 | -8% |
| 2 | Via di Tor Chiesaccia 67 | 190.000,00 | 85,00 | 2.235,29 | -32% |
| 3 | Via di Tor Chiesaccia 67 | 185.000,00 | 86,00 | 2.151,16 | -38% |
| 4 | Via di Tor Chiesaccia 67 | 295.000,00 | 99,70 | 2.958,88 | 22% |
| 5 | Via di Tor Chiesaccia 77 | 175.000,00 | 121,00 | 1.446,28 | -59% |
| Valore medio | | | | 2.305,94 | |

Di questi comparabili, vengono selezionati quelli che presentano lo scarto percentuale più contenuto rispetto alla media aritmetica del valore unitario euro/mq:

| SELEZIONE COMPARABILI RESIDENZIALI | | | | | |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|
| Numero | Ubicazione | Prezzo euro | Superficie mq | Valore euro/mq | Scarto |
| 1 | Via di Tor Chiesaccia 41 | 230.000,00 | 84,00 | 2.738,10 | 100% |
| 2 | Via di Tor Chiesaccia 67 | 190.000,00 | 85,00 | 2.235,29 | 100% |
| 4 | Via di Tor Chiesaccia 67 | 295.000,00 | 99,70 | 2.958,88 | 100% |

Si procede, quindi, al calcolo del valore di mercato sulla base del procedimento MCA, così come riportato nella tabella che segue.

VALUTAZIONE MCA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

| Caratteristica | Unità di misura | Comparabili | | | Soggetto |
|----------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| | | A | B | C | |
| Prezzo | euro | 230.000,00 | 190.000,00 | 295.000,00 | 73,20 |
| Superficie | mq | 84,00 | 85,00 | 99,70 | |
| Valore | euro/mq | 2.738,10 | 2.235,29 | 2.958,88 | |
| Mimimo | euro/mq | 2.235,29 | 2.235,29 | 2.235,29 | |
| Superficie marginale | mq | - 10,80 | - 11,80 | - 26,50 | |
| Valore marginale | euro | - 24.141,18 | - 26.376,47 | - 59.235,29 | |
| Prezzi corretti | | 205.858,82 | 163.623,53 | 235.764,71 | 201.749,02 |
| Media dei valori ragguagliati | | 201.749,02 | | | |

Detrazione dei costi di ripristino

Come accennato in precedenza, a scopo prudenziale si applicano i costi di rimessa in pristino della destinazione box auto, in analogia a quanto previsto dalla DIA del 1997.

Tali costi sono riferiti alle seguenti voci:

Costo delle opere di ripristino:

Comprendono la rimozione di tutte le finiture interne, delle tramezzature, degli impianti idrico-sanitario e termico, dell'angolo cottura e del bagno, nonché la rimozione degli infissi esterni sui prospetti anteriore e posteriore, il ripristino sulla facciata anteriore del vano porta garage, con il montaggio di un serramento basculante, nonché la modifica dell'impianto elettrico e la finitura di pavimenti, rivestimenti alle pareti e soffitti secondo i materiali tipici dei locali autorimessa.

Sulla base di una indagine dei prezzi correnti di opere edilizie, il sottoscritto ha stimato un costi unitario pari a 1.800,00 euro al metro-quadro, da moltiplicare per la superficie utile interna e del cortiletto retrostante, più oneri accessori, riferiti agli oneri professionali per l'espletamento delle relative pratiche amministrative e la conseguente variazione catastale, gli oneri amministrativi per reversali, oblazioni, diritti catastali, pari un un importo forfettario onnicomprensivo stimato in euro 8.000,00.

Da cui deriva quanto segue:

DETRAZIONE COSTI DI RIPRISTINO

| Voce e descrizione | Superficie mq | Costo euro/mq | Costo |
|--|------------------|------------------|------------|
| Costi di ripristino | 53,25 | 1.800,00 | 95.850,00 |
| Oneri accessori (amministrativi, catastali, professionali) | | | 8.000,00 |
| Totale | | | 103.850,00 |

Valore di mercato prudentiale**VALORE DI MERCATO PRUDENZIALE**

| Voce e descrizione | Euro |
|---|--------------|
| Valore di mercato a destinazione residenziale | 201.749,02 |
| Detrazione costi di ripristino | - 103.850,00 |
| Valore di mercato prudentiale | 97.899,02 |

Valore atteso di mercato – Asked Price per la destinazione box autorimessa.

Questo valore tiene conto delle inserzioni di compravendita immobiliare e non già dei prezzi di vendita effettivi.

Il rapporto sui prezzi calcola una stima mensile del prezzo medio degli immobili residenziali relativo all'offerta attiva su idealista, suddivisa per operazioni di compravendita e affitto. Tale stima viene calcolata sia per le zone di idealista uniformate seguendo un criterio di omogeneità dei valori unitari. È importante tenere presente che si tratta di una valutazione indicativa basata sull'offerta attiva. E malgrado sussista una marcata correlazione con altri indicatori di mercato, e possa dunque essere utilizzata come approssimazione per un elevato numero di misurazioni o come indice anticipatore di alcuni indicatori di mercato, tale informazione non costituisce il prezzo finale della transazione (il prezzo al quale viene perfezionata la vendita di un'abitazione), né l'importo medio corrente dei canoni di locazione.

Il trattamento dei dati consente di ottenere una visione che limiti in larga misura tutte quelle distorsioni derivanti dalla commercializzazione o dalla variabilità nella composizione dello stock di offerta nel corso del tempo (numero di unità per tipologia immobiliare). La distorsione dovuta alla composizione dello stock può produrre prezzi medi errati quando, per esempio, tra periodi contigui, varia in maniera significativa la proporzione degli appartamenti di una certa tipologia rispetto al totale di immobili ad uso residenziale.

Il processo si compone di diverse fasi, descritte più nel dettaglio di seguito:

- selezione del campione di annunci;
- calcolo dei parametri di distribuzione dei prezzi e della domanda ai fini dell'individuazione di annunci anomali;
- eliminazione degli annunci con anomalie relative ai prezzi e degli annunci fuori mercato
- calcolo del prezzo medio;

Rilevazione del campione di annunci.

Sono stati rilevati sono 3 annunci di compravendita, dei quali si esclude il terzo, poiché presenta un valore unitario non in linea con gli altri due.

| RILEVAZIONE INSERZIONI IMMOBILIARI DI COMPRAVENDITA BOX E GAGARE | | | | | |
|--|------------------------------|----------------|------------------|-------------------|--------|
| Numero | Ubicazione | Prezzo euro | Superficie mq | Valore euro/mq | Scarto |
| 1 | Box auto zona Castel di Leva | 25.000,00 | 18,00 | 1.388,89 | 2% |
| 2 | Box auto zona Castel di Leva | 37.000,00 | 28,00 | 1.321,43 | -3% |
| Valore medio | | | | 1.355,16 | |

Valore atteso destinazione box autorimessa

Per determinare il valore atteso si applica lo stesso procedimento utilizzato per il MCA, prendendo a riferimento solo due comparabili.

| VALUTAZIONE ASKING PRICE A DESTINAZIONE BOX E GARAGE | | | | | |
|--|--------------------|-------------|-----------|--|-----------|
| Caratteristica | Unità di misura | Comparabili | | | Soggetto |
| | | A | B | | |
| Prezzo | euro | 25.000,00 | 37.000,00 | | 73,20 |
| Superficie | mq | 18,00 | 28,00 | | |
| Valore | euro/mq | 1.388,89 | 1.321,43 | | |
| Mimimo | euro/mq | 1.321,43 | 1.321,43 | | |
| Superficie marginale | mq | 55,20 | 45,20 | | |
| Valore marginale | euro | 72.942,86 | 59.728,57 | | |
| Prezzi corretti | | 97.942,86 | 96.728,57 | | 64.890,48 |
| Media dei valori ragguagliati | | | 64.890,48 | | |

Si fa presente che il valore atteso per la destinazione box e garage non tiene conto dei costi di ripristino, essendo formulato, appunto, sullo stato di diritto dell'immobile.

Valore di stima

Sulla base di quanto esposto, il valore di stima viene determinato con la media aritmetica dei due valori in precedenza calcolati.

| Valore di stima | |
|---|-----------|
| Voce e descrizione | Euro |
| Valore di mercato prudentiale a destinazione residenziale | 97.899,02 |
| Valore di mercato a destinazione box e garage | 64.890,48 |
| Media aritmetica | 81.394,75 |

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 | 81.394,75 |
| Detrazione primo incanto -15% | - 12.209,21 |
| Media aritmetica | 69.185,54 |

Poiché un bene immobile viene venduto "a corpo" e non "a misura", il valore così determinato è arrotondato a cifra intera in **euro 69.000,00 (sessannovemila)**.

Prezzo a base d'asta euro 69.000,00 (sessantanovemila)

Si costituisce **lotto unico**:

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su abitazione sita in Roma, Via di Tor Chiesaccia n. 67, piano terra, int. 3A, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, camera e piccolo spazio posteriore ad uso terrazzino indicato come giardino nella planimetria catastale, superficie catastale per complessivi mq. 51 (abitazione). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 889, part. 6062, sub. 533, zona censuaria 6, cat. A/7, classe 4, vani 3, rendita euro 449,20. Confina con spazio di accesso comune, appartamento interno 4, distacco verso terrapieno, appartamento interno 2, salvo altri.

In base alle prescrizioni urbanistiche del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato nel 2003 ed approvato definitivamente nel 2008, l'area su cui sorge l'immobile de-quo ricade in zona "Città da Ristrutturare, individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed in particolare nell'ambito del "Toponimo 12.4 Via Castel di Leva", presente nello "elenco B delle Zone O, sottozona O/2", di cui all'O.d.S. 968 del 13/03/2012. Riguardo al regime vincolistico, l'area di sedime risulta soggetta a vincolo dei beni paesaggistici, ex art. 134 co. 1 lett. b), del D.Lgs. 42/2004, per zone di interesse archeologico individuata alla data di entrata in vigore del codice; ex P.T.P. Piano Territoriale Paesistico 15/3 Cecchicola - Valllerano TO d/11; P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Tavola A "sistema del paesaggio insediativo, paesaggio degli insediamenti in evoluzione; P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Tavola B "ricognizione delle aree tutelate per legge, ex art. 134 co. 1 lett. b) ed art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004, con protezione delle aree di interesse archeologico e protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La regolarità edilizia dell'immobile non risulta univocamente definita. Infatti, dalla documentazione richiesta ai pubblici uffici e da questi trasmessa, il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ed il medesimo, sono stati realizzati nelle more di due diverse procedure autorizzative:

- DIA - Denuncia di Inizio Attività protocollo 38962 del 25/09/1997: Il fabbricato dove è ubicato l'immobile in oggetto è stato originariamente realizzato come un fabbricato ad uso autorimessa interrata, a servizio di un fabbricato residenziale, per la cui costruzione è stata presentata DIA - Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della legge 662/1996, presentata all'allora XII Circoscrizione e da questa assunta con il protocollo 38962 del 25/09/1997. L'istanza è stata presentata a nome di uno degli allora comproprietari del lotto di terreno e la relativa pratica è composta da elaborato grafico, relazione tecnica e denuncia di inizio lavori, redatti a firma del Geom. . La pratica risulta costituita dai seguenti documenti: • denuncia di inizio attività a firma del Sig. , comproprietario del lotto di terreno; • relazione tecnica a firma del Geom. ; • elaborato grafico a firma del Geom. presentato il 23/01/1998, con il protocollo 277.
- Condono edilizio protocollo 509023 del 23/03/2004 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a residenziale. In corso di costruzione, il fabbricato ha subito una radicale trasformazione, con il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a edificio residenziale e relativo frazionamento in n. 6 unità abitative, per il quale è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ex lege 724/2004, assunta dal Comune di Roma con protocollo 509023 del 23/03/2004. Successivamente la pratica è stata volturata a nome del proprietario e debitore esecutato, Sig. , al quale risulta attualmente intestata.

In sintesi, si rilevano situazioni ostative al buon esito della pratica di condono, dovute alla discrepanza tra le caratteristiche del fabbricato, indicato come "interrato" nella DIA del 1997 e come "piano terra" nella domanda di condono e allo stato dei lavori, che la legge 326/2003, prevedeva che le opere abusive potessero essere



sanate solo se ultimate entro il 31 marzo 2003, mentre i rilievi delle pubbliche autorità accertavano la non avvenuta ultimazione delle opere, tanto che allo stato la procedura è indirizzata verso il diniego della sanatoria, pur se non sono stati emessi provvedimenti definitivi in tal senso.

Ad ogni buon conto, in caso di diniego del condono edilizio, si potrà “recuperare” la destinazione d’uso abitativa dell’immobile, in base alle prescrizioni contenute nella Legge regionale del Lazio n. 12 del 30. Luglio 2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 63 del 31 luglio 2025. Tale legge consente il cambio di destinazione d’uso di garage ed altri locali interrati o seminterrati, in locali di abitazione, a condizione che per almeno dieci anni i nuovi immobili dovranno essere affittati ad un prezzo calmierato e non potranno cambiare nuovamente la destinazione d’uso.

Di ciò, si è tenuto opportunamente conto in sede di valutazione dell’immobile, che risulta trasferibile in sede di esecuzione immobiliare, ma non vendibile successivamente con atti traslativi inter-vivos, poiché soggetto a possibile ordinanza di rimessa in pristino, o in ultima analisi, ad acquisizione gratuita al patrimonio immobiliare del comune.

Stato di occupazione: occupato dall’esecutato che vi abita (non potrà emettersi l’ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento).

Prezzo base euro 69.000,00 (sessantanovemila)

| LOTTO UNICO | Superficie convenzionale mq | Valore immobile euro | Quota in vendita frazione | Valore della quota euro | Prezzo base ridotto al 75% euro |
|-------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Box garage | 73,20 | 81.000,00 | intera | 81.000,00 | 69.000,00 |

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 19 settembre 2025

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



LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su abitazione sita in Roma, Via di Tor Chiesaccia n. 67, piano terra, int. 3A, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, camera e piccolo spazio posteriore ad uso terrazzino indicato come giardino nella planimetria catastale, superficie catastale per complessivi mq. 51 (abitazione). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 889, part. 6062, sub. 533, zona censuaria 6, cat. A/7, classe 4, vani 3, rendita euro 449,20. Confina con spazio di accesso comune, appartamento interno 4, distacco verso terrapieno, appartamento interno 2, salvo altri.

In base alle prescrizioni urbanistiche del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato nel 2003 ed approvato definitivamente nel 2008, l'area su cui sorge l'immobile de-quo ricade in zona "Città da Ristrutturare, individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed in particolare nell'ambito del "Toponimo 12.4 Via Castel di Leva", presente nello "elenco B delle Zone O, sottozona O/2", di cui all'O.d.S. 968 del 13/03/2012. Riguardo al regime vincolistico, l'area di sedime risulta soggetta a vincolo dei beni paesaggistici, ex art. 134 co. 1 lett. b), del D.Lgs. 42/2004, per zone di interesse archeologico individuata alla data di entrata in vigore del codice; ex P.T.P. Piano Territoriale Pesistico 15/3 Cecchicnola - Vallerano TO d/11; P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Tavola A "sistema del paesaggio insediativo, paesaggio degli insediamenti in evoluzione; P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Tavola B "ricognizione delle aree tutelate per legge, ex art. 134 co. 1 lett. b) ed art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004, con protezione delle aree di interesse archeologico e protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La regolarità edilizia dell'immobile non risulta univocamente definita. Infatti, dalla documentazione richiesta ai pubblici uffici e da questi trasmessa, il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ed il medesimo, sono stati realizzati nelle more di due diverse procedure autorizzative:

- DIA - Denuncia di Inizio Attività protocollo 38962 del 25/09/1997: Il fabbricato dove è ubicato l'immobile in oggetto è stato originariamente realizzato come un fabbricato ad uso autorimessa interrata, a servizio di un fabbricato residenziale, per la cui costruzione è stata presentata DIA - Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della legge 662/1996, presentata all'allora XII Circoscrizione e da questa assunta con il protocollo 38962 del 25/09/1997. L'istanza è stata presentata a nome di uno degli allora comproprietari del lotto di terreno e la relativa pratica è composta da elaborato grafico, relazione tecnica e denuncia di inizio lavori, redatti a firma del Geom. . La pratica risulta costituita dai seguenti documenti: • denuncia di inizio attività a firma del Sig. , comproprietario del lotto di terreno; • relazione tecnica a firma del Geom. ; • elaborato grafico a firma del Geom., presentato il 23/01/1998, con il protocollo 277.

- Condonò edilizio protocollo 509023 del 23/03/2004 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a residenziale. In corso di costruzione, il fabbricato ha subito una radicale trasformazione, con il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a edificio residenziale e relativo frazionamento in n. 6 unità abitative, per il quale è stata presentata Domanda di Condonò Edilizio ex lege 724/2004, assunta dal Comune di Roma con protocollo 509023 del 23/03/2004. Successivamente la pratica è stata volturata a nome del proprietario e debitore esecutato, Sig. , al quale risulta attualmente intestata.



In sintesi, si rilevano situazioni ostative al buon esito della pratica di condono, dovute alla discrepanza tra le caratteristiche del fabbricato, indicato come "interrato" nella DIA del 1997 e come "piano terra" nella domanda di condono e allo stato dei lavori, che la legge 326/2003, prevedeva che le opere abusive potessero essere sanate solo se ultimate entro il 31 marzo 2003, mentre i rilievi delle pubbliche autorità accertavano la non avvenuta ultimazione delle opere, tanto che allo stato la procedura è indirizzata verso il diniego della sanatoria, pur se non sono stati emessi provvedimenti definitivi in tal senso.

Ad ogni buon conto, in caso di diniego del condono edilizio, si potrà "recuperare" la destinazione d'uso abitativa dell'immobile, in base alle prescrizioni contenute nella Legge regionale del Lazio n. 12 del 30. Luglio 2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 63 del 31 luglio 2025. Tale legge consente il cambio di destinazione d'uso di garage ed altri locali interrati o seminterrati, in locali di abitazione, a condizione che per almeno dieci anni i nuovi immobili dovranno essere affittati ad un prezzo calmierato e non potranno cambiare nuovamente la destinazione d'uso.

Di ciò, si è tenuto opportunamente conto in sede di valutazione dell'immobile, che risulta trasferibile in sede di esecuzione immobiliare, ma non vendibile successivamente con atti traslativi inter-vivos, poiché soggetto a possibile ordinanza di rimessa in pristino, o in ultima analisi, ad acquisizione gratuita al patrimonio immobiliare del comune.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento).

Prezzo base euro 69.000,00 (sessantanovemila)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Si fa presente quanto segue:

Leggendo la presente relazione, l'aggiudicatario viene edotto di tutte le circostanze descritte e manleva lo scrivente esperto da ogni responsabilità in tal senso.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 670/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene unico abitazione sub-judice ripristino box autorimessa | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) – Via di Tor Chiesaccia 67, piano terra, interno 3/A | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 6062, Sub. 533, Categoria A/7 | Superficie | 73,20 mq |
| Stato conservativo: | Normale, con piccolo trace di umidità | | |
| Descrizione: | Abitazione in villino in Roma, Via di Tor Chiesaccia 67, piano terra, interno 3/A, censito in Catasto Fabbricati al foglio 889, particella 6062, subalterno 533, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3, composto da soggiorno, angolo cottura, bagno, disimpegno, camera e cortiletto posteriore, per una superficie convenzionale di mq 73,20, confinante con spazio comune, interno 4/a, terrapieno, interno 2/A, salvo altri, realizzato con destinazione autorimessa con DIA del 1997 e successivamente variato nella destinazione residenziale a mezzo di domanda di condono edilizio del 2004. risulta trasferibile in sede di esecuzione immobiliare, ma non vendibile successivamente con atti traslativi inter-vivos, poiché soggetto a possibile ordinanza di rimessa in pristino, o in ultima analisi, ad acquisizione gratuita al patrimonio immobiliare del comune. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | Secondo il regime fiscale dell'aggiudicatario. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato dal proprietario debitore esecutato, liberabile alla vendita | | |

Trascrizioni

Trascrizione del 20/09/2024, registro generale n. 112177, registro particolare n. 83788, dell'Atto di Pignoramento Immobiliare repertorio 33197 del 27/08/2024, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO a r.l. con sede in Roma, Codice Fiscale 01275240586 ed a carico del Sig. (Proprietà 1/1) nato a , Codice Fiscale , residente in , per la piena proprietà dell'immobile de-quo, per la somma di euro 70.984,11 oltre interessi, spese e quant'altro, fino al soddisfo.

Iscrizioni

Iscrizione ipotecaria del 18/11/2011, registro generale n. 128051, registro particolare n. 24866, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, giusto Atto a rogito Notaio Gerbo Francesco di Roma, repertorio 57515, raccolta 7994, del 17/11/2011, gravante per la piena proprietà dell'immobile in oggetto, per la somma complessiva di euro 170.000,00 di cui euro 85.000,00 di sorte capitale, per la durata di 25 anni.

