

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 714/2025 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

Banca di Credito Cooperativo di Roma, società cooperativa a r.l.

via Sardegna 129 – 00187 Roma

c.f. 01275240586

contro:

FFFFFFFFFFFFFFFF

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice:

Dott.ssa Cristina Liverani

Custode Giudiziario:

Avv. Andrea Belli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Corrispondenza catastale.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Elenco Allegati e Fotografie.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 714/2025 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.600,00.....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33

INCARICO

All'udienza del 30.12.2025, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in Largo dell'Olgiate 15, isola 13, int. 2A - 00123 - Roma (RM), e_mail architetto.caruso@fastwebnet.it, PEC architetto.caruso@pec.archrm.it, tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30.12.2025 accettava l'incarico e prestava

giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile ubicato in Roma: abitazione con giardino di pertinenza in via Bolotana 55 a, Piano T - 00132 Roma

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento con corte di pertinenza in via Bolotana 55 a, Piano T - 00132 Roma

L'immobile ricade in località Colle del Sole, già Tavernelle, frazione di Roma Capitale situata in zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI. Sorge sul lato sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est.

La principale arteria della zona è la via Prenestina.

L'accessibilità agli immediati dintorni risulta discreta mediante mezzi privati e molto scarsa con mezzi pubblici. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di perizia è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Roma, al Foglio 1018, part 2690

sub 533 - appartamento A/2 zona censuaria 6, classe 5, consistenza 4 vani, sup cat 103 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 557,77

graffato con

sub 534 - corte di pertinenza

L'immobile confina:

a Nord con altra u.i.u. (part. 1116),

a Ovest con altra u.i.u. (part. 3984),

a Sud con altre u.i.u. della stessa particella 2690 (sub 507, 503,517, 518, 519, 528)

a Est con via Bolotana

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Dal civico 55 a di via Bolotana si accede alla corte carrabile di pertinenza.

Dall'ingresso dell'appartamento si accede ad uno spazio di distribuzione, che serve il soggiorno con angolo cottura e bagno, una piccola camera da letto, la camera da letto principale con un bagno, la corte posta sul retro.

L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono, con finiture apparentemente nuove, sebbene disabitato da tempo.

Sono presenti tre condizionatori split nei tre ambienti principali.

L'impianto termico è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico essenziale appare proporzionato alla qualità dell'immobile; non è stata reperita dichiarazione di conformità a norma.

Non si è potuta appurare la funzionalità degli impianti.

Nel giardino sono presenti anche altri manufatti: un deposito attrezzi e una copertura per posto auto nella corte anteriore, una copertura nella corte posteriore.

Nell'ambito di questa perizia non si redige certificato di idoneità statica.

In ordine alla conformità urbanistica ed edilizia, si osserva:

Il fabbricato principale del complesso residenziale di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia, e per tale abuso è stata presentata presso il Comune di Roma - Ripartizione XV in data 30 aprile 1986 la domanda di sanatoria protocollo n. 120589, relativamente alla quale detto Comune ha rilasciato le concessioni edilizie in sanatoria in data 3 dicembre 1998 nn. 147559, 147560 e 147563.

Successivamente il fabbricato è stato frazionato e ristrutturato con DIA prot. n. 69404 presentata presso il Municipio VI il 7.11.2006; la comunicazione di fine lavori e collaudo finale, prot. n. 46537 è stata presentata il 15.5.2008

Per la regolarizzazione di una tettoia senza le prescritte autorizzazioni, è stata presentata SCIA prot. n. 70209 presso il Municipio VI il 25.5.2017

Per l'ampliamento del fabbricato con trasformazione della tettoia nell'abitazione oggetto di perizia, è stata presentata DIA Piano Casa prot. n. 72116 presentata presso il Municipio VI il 30.5.2017; la comunicazione di fine lavori e collaudo finale protocollo n. 12100 è stata presentata il 22.1.2020

Per lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione di spazi interni nell'immobile oggetto, è stata presentata CILA prot. CH 2021 / 4295 presso il Municipio VI 13.1.2021, con comunicazione di fine lavori e collaudo finale prot n. CH 2021 / 21186 presentata il 10.2.2021

Gli uffici preposti non hanno fornito la documentazione completa, necessaria per accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In particolare presso l'Ufficio Tecnico del VI Municipio non sono risultati reperibili la relazione tecnica e gli elaborati grafici della DIA Piano Casa prot. 72116 del 30.05.17 che dovrebbe legittimare l'abitazione pignorata giusta ampliamento e trasformazione della tettoia già regolarizzata con SCIA 70209 del 25.05.17.

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare, in adiacenza o in aderenza, un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e comunque della dimensione massima di 70 mq.

Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.

Pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata - come di fatto risulta essere realizzata - come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:

- il requisito della superficie massima di 70 mq (limite da ritenersi superato anche avendo riguardo alla superficie netta dell'abitazione che come detto è di 74,41mq)

- la percentuale massima di aumento del 20% (percentuale da ritenersi superata giacchè la superficie lorda dell'abitazione è di 88,63 mq e quella lorda del fabbricato principale stando all'elaborato della SCIA 70209-17 era di 406,83 mq).

L'esame della documentazione mancante potrebbe condurre a considerazioni e conclusioni diverse.

Allo stato e sulla scorta dei soli documenti forniti dall'Ufficio, non si può asseverare la regolarità della DIA Piano Casa e con essa la regolarità edilizia dell'abitazione, e si ritiene di dover concludere per la irregolarità della pratica edilizia e per il carattere abusivo dell'immobile; dalla visura storica catastale si rileva inoltre che l'immobile era stato accatastato come appartamento già nell'anno 2015, e quindi anteriormente alla pratica DIA Piano Casa.

Nell'ipotesi in cui la DIA Piano Casa risulti regolare, bisognerebbe comunque demolire: nella corte antistante il manufatto esterno adibito a ripostiglio con la adiacente tettoia, la tettoia a copertura del posto auto, il muro sul lato sud della corte, realizzato alla distanza di un metro dall'edificio originale, costruito per dividere la corte dell'immobile oggetto di perizia dal lotto originale; nella corte retrostante la tettoia e il piccolo manufatto in muratura. Inoltre sarebbe necessario procedere alla demolizione del tramezzo che delimita il vano con finestra denominato "studio", di superficie inferiore a 9 mq: con le opportune opere murarie, modificando la disposizione di tramezzi interni, si dovrebbe raggiungere anche il prescrittivo rapporto tra la superficie del soggiorno e le relative finestre, di almeno 1/8, che allo stato dei luoghi risulta insufficiente. Per i lavori e per la pratica edilizia di ripristino e di adeguamento, e per il professionista che dovrebbe anche provvedere all'allineamento catastale, si stima un costo complessivo di € 16.500,00 + oneri

Pertanto, nella ipotesi in cui l'immobile si possa legittimare con la DIA Piano Casa, si è anche stimato il valore commerciale. Si ritiene comunque che il cespite debba essere stimato e subastato avendo riguardo al suo valore d'uso, valore cui fare riferimento nel caso di immobile abusivo.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 714/2025 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

Banca di Credito Cooperativo di Roma, società cooperativa a r.l.

via Sardegna 129 – 00187 Roma

c.f. 01275240586

contro:

FFFFFFFFFFFFFFFF

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice:

Dott.ssa Cristina Liverani

Custode Giudiziario:

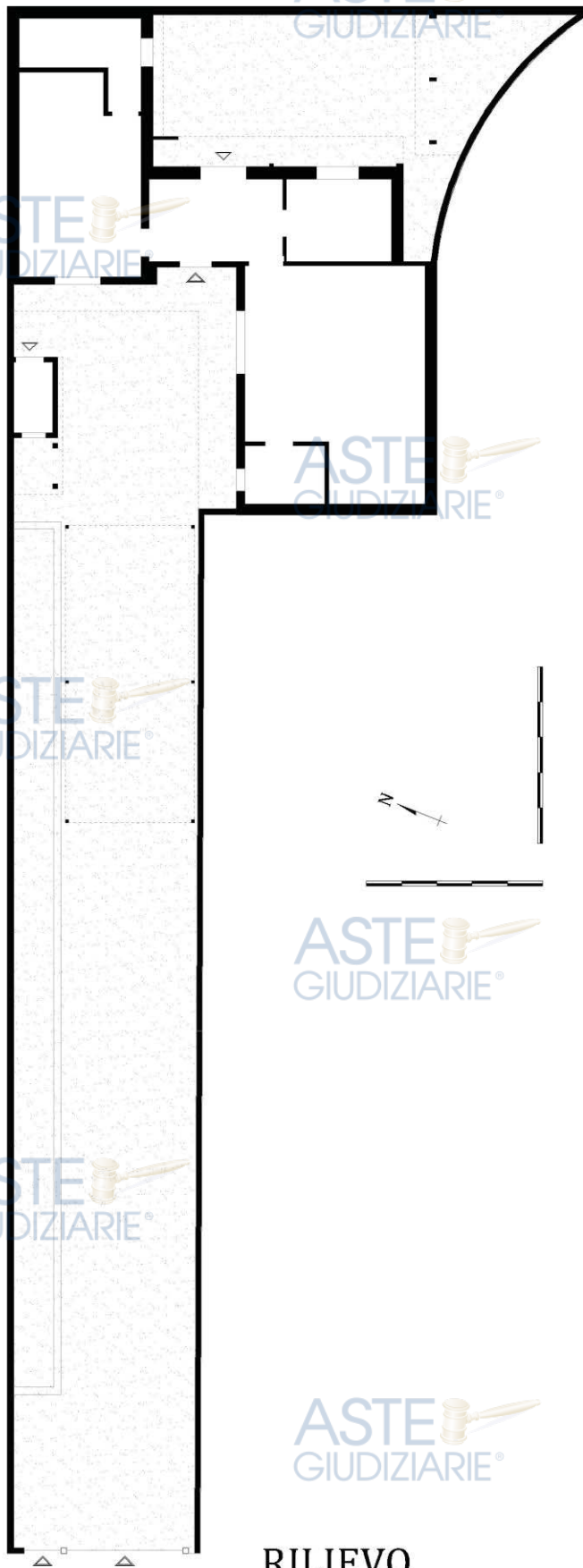
Avv. Andrea Belli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

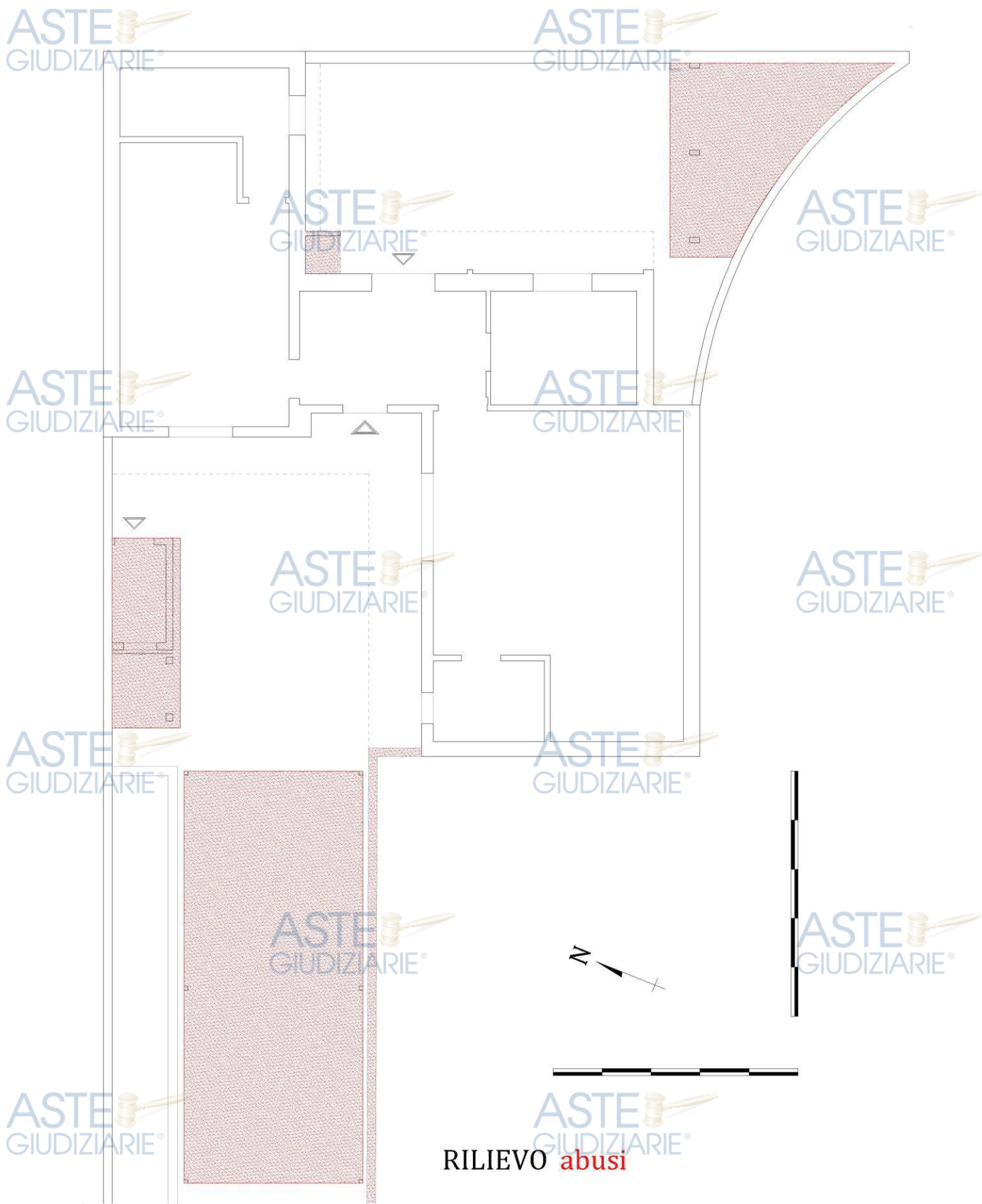
ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO



RILIEVO

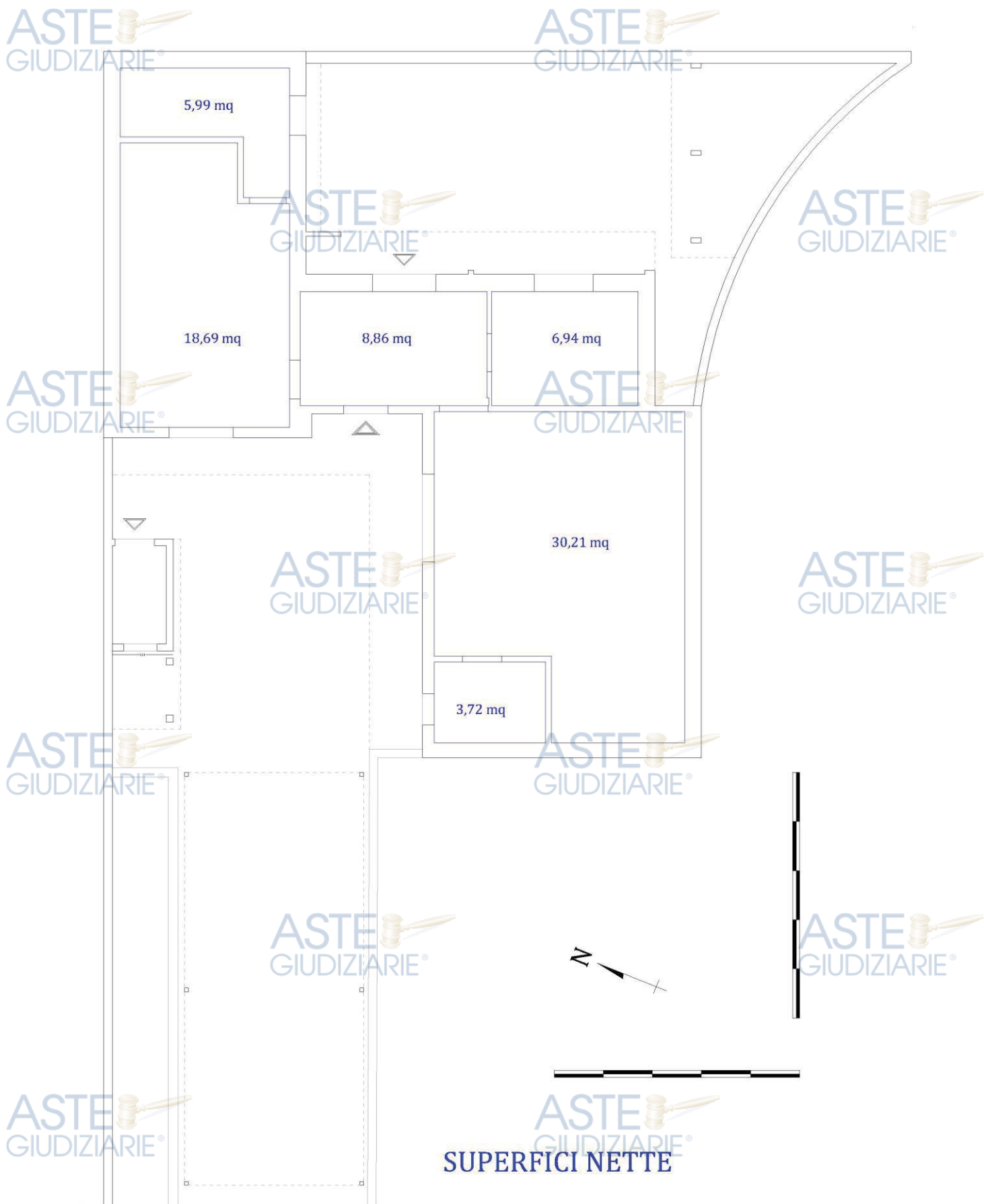


RILIEVO **abusi**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma:
appartamento A/2 con corte di pertinenza in via Bolotana 55 a.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il certificato notarile (**allegato 1**) redatto il 25.7.2025 è completo.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, apparteneva al seguente esecutato, per la quota di 1/1:

nato a *****

c.f. *****

in virtù di contratto di compravendita del 08/04/2021 Chiara Manzo Notaio in Roma Rep. 6586/4569

TRASCRIZIONE del 09/04/2021 - Registro Particolare 31523 Registro Generale 45400

(titolo **allegato 2**)

Venditore: ***** , nata a ***** il ***** - c.f. *****

***** è deceduto il 666666666666, e risulta nominato il curatore dell'eredità giacente.

Il compendio viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di piena proprietà.

CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo e da quanto rilevato dall'elaborato planimetrico (**allegato 3**) :

a Nord con altra u.i.u. (part. 1116),

a Ovest con altra u.i.u. (part. 3984),

a Sud con altre u.i.u. della stessa particella (sub 507, 503, 517, 518, 519, 528)

a Est con via Bolotana



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano catastale
Appartamento piano terra		88,63 mq	1,00	88,63 mq		T
Corte di pertinenza (200,24 + 47,96) Totale 248,20 mq 10% di 88,63 mq		88,63 mq	0,10	8,86 mq		
Corte oltre 88,63 mq 2% di (248,20 - 88,63) 2% di 159,57 mq		159,57 mq	0,02	3,19 mq		
Totale superficie commerciale omogeneizzata dell'unità immobiliare :				100,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				100,68 mq		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 4**). Riguardo la corte si è conteggiata anche la superficie su cui insistono i manufatti non condonabili (da demolire).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico-catastale (**allegato 5**) riporta correttamente i diversi proprietari, conformemente ai titoli. Agli atti dell'Agenzia del Territorio sono disponibili l'elaborato planimetrico (**allegato 3**), e l'elenco immobili (**allegato 6**), in cui non viene menzionato il sub 534 (corte di pertinenza).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	1018	2690	533 534	6	A/2	5	4 vani	Totale: 103 m ² Tot. escluse aree scoperte: 91 m ²	€ 557,77	T	

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

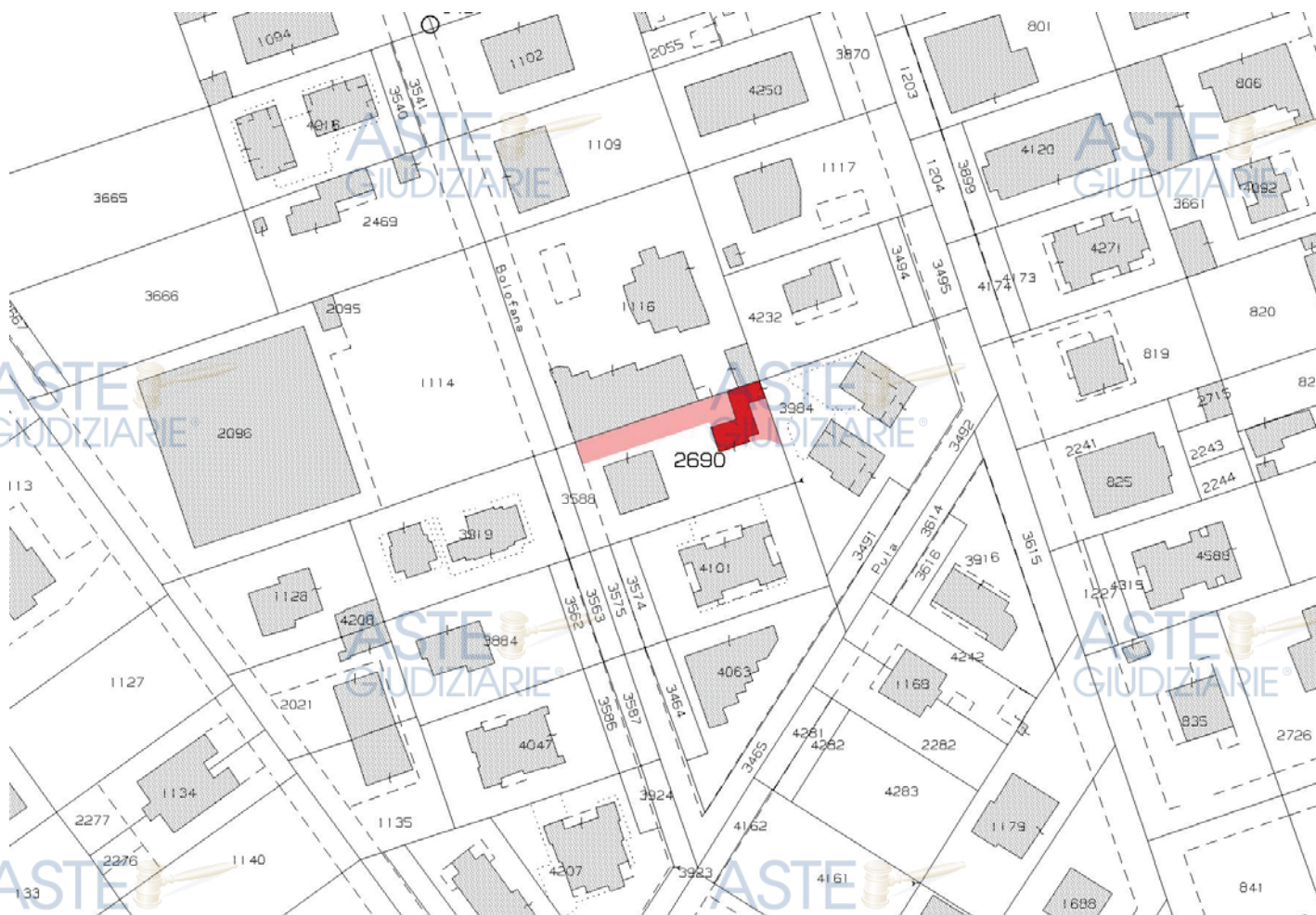
I dati catastali dell'unità immobiliare sono desunti dalla Visura Storica Catastale.

La superficie catastale dell'immobile A/2 indicata nella Visura Storica Catastale risulta leggermente differente da quanto rilevato. Sui luoghi risulta il civico 55 a, per distinguere l'immobile oggetto di perizia dall'edificio principale al n. civico 55; invece nella Visura Storica è riportato il n. civico 55.

La planimetria catastale dell'immobile (**allegato 7**) non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi per alcune minime differenze di rappresentazione.

Si è verificato il Foglio di Mappa 1018 (**allegato 8**), di cui si riporta estratto, con evidenziazione dell'area occupata dalla corte: nel foglio di mappa NON è riportato il frazionamento con cui si è ricavata la corte di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia.

Risultano erronee anche le graffature con altre u.i.u. (con la part. 2690 e con la part. 3984):



PATTI

non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono all'interno e all'esterno, sebbene siano presenti abbondanti rifiuti vegetali, perchè l'immobile è disabitato.

Sono visibili tracce di risalita di umidità nei muri perimetrali dello "studio", sia all'interno (**foto 12**) che all'esterno (**foto 13**).

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni con l'edificio principale della particella 2690.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenuti vincoli di tale tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è stato ricavato frazionando la corte che circondava completamente l'edificio originale, e tamponando delle preesistenti tettoie realizzate con strutture in legno.

La corte stretta e lunga conduce verso l'appartamento.

Dall'ingresso dell'appartamento si accede ad uno spazio di distribuzione, che serve il soggiorno con angolo cottura e bagno, una piccola camera da letto, la camera da letto principale con un bagno, la corte retrostante.

L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono, con finiture e arredi apparentemente nuovi, sebbene disabitato da tempo. Gli arredi sono nella disponibilità del Curatore dell'eredità giacente.

L'impianto termico è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico essenziale appare proporzionato alla qualità dell'immobile; non è stata reperita dichiarazione di conformità a norma.

Nel giardino sono presenti anche due manufatti: un deposito attrezzi nella corte anteriore, una copertura nella corte posteriore. Si segnala anche la presenza di un muro realizzato alla distanza di un metro dall'edificio originale, costruito per dividere la corte dell'immobile oggetto di perizia dal lotto originale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dal Verbale di Accesso del Custode Giudiziario del giorno del sopralluogo 13.4.2026, l'immobile è nel possesso del Curatore dell'eredità giacente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il pignoramento che ha generato la procedura di esecuzione immobiliare è stato trascritto il 16.7.2025

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/2021	6666666666666666 Proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: 6666666666666666	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANZO Chiara Notaio in Roma	08/04/2021	6586	4569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/04/2021	31523	45400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2013	6666666666666666 Proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: 6666666666666666	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE Mattia Notaio in Roma	15/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/12/2013	85715	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2006	6666666666666666 6666666666666666 6666666666666666 6666666666666666 s.n.c. Con sede in Roma Proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: 6666666666666666 6	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FONTECCHIA Andrea Notaio in Roma	31/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/11/2006	91851	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/04/2005 6666666666666666 Proprietario dell'intera proprietà per 1/2 Codice Fiscale: 6666666666666666 6666666666666666 Proprietario dell'intera proprietà per 1/2 Codice Fiscale: 6666666666666666	1 - Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	FORLEO Vincenzo Notaio in Roma	15/06/1974		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	05/07/1974	32244	
	Registrazione e			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allegano le visure ipotecarie (**allegato 9**).

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente il pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLIE

Verbale di pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma- territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA
trascrizione del 09/07/2025 al n. Registro Particolare 65097 Registro Generale 89592

a favore di BCC DI ROMA S.R.L.

contro

nato il ***** a ***** c.f. *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Norme tecniche di attuazione: Art. 62 (**allegato 10**) Denominazione: ZO 85 Colle del sole - Municipio: VI

Si producono anche:

norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato n. 85/O "Colle del Sole" (**allegato 11**)

relazione tecnica del piano particolareggiato n. 85/O "Colle del Sole" (**allegato 12**)

zonizzazione tav 4 (**allegato 13**)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In ordine alla conformità urbanistica ed edilizia, si osserva:

Il fabbricato principale del complesso residenziale di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia, e per tale abuso è stata presentata presso il Comune di Roma – Ripartizione XV in data 30 aprile 1986 la domanda di condono ex L 47-85 protocollo n. 120589, relativamente alla quale detto Comune ha rilasciato le concessioni edilizie in sanatoria in data 3 dicembre 1998 nn. 147559, 147560 e 147563.

Riguardo il **fabbricato principale**, il DPAU ha fornito il FASCICOLO prot120589 del 30.4.1986 (**allegato 14**)

1. Successivamente lo stesso fabbricato è stato **frazionato** e ristrutturato con Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Roma – Municipio delle Torri in data 7 novembre 2006 prot. n. 69404, relativamente alla quale è stata presentata presso il predetto Municipio la comunicazione di fine lavori, unitamente al collaudo finale, in data 15 maggio 2008 prot. n. 46537.
2. Per la **realizzazione di una tettoia** senza le prescritte autorizzazioni, è stata presentata presso il Municipio Roma delle Torri di Roma Capitale in data 25 maggio 2017 la SCIA prot. n. 70209.
3. Successivamente, per l'ampliamento del fabbricato con **trasformazione della suddetta tettoia in appartamento**, è stata presentata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 21/09 presso il medesimo Municipio in data 30 maggio 2017 la DIA PIANO CASA protocollo n. 72116, relativamente alla quale in data 22 gennaio 2020 è stata presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente al collaudo finale, protocollo n. 12100.
4. Per lavori di ristrutturazione e **diversa distribuzione di spazi interni** nell'immobile oggetto di perizia, è stata presentata in data 13 gennaio 2021 presso il Municipio Roma VI (ex Municipio VIII) di Roma Capitale la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo n. CH 2021/4295, relativamente alla quale in data 10 febbraio 2021 è stata presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente al collaudo finale, protocollo n. CH 2021/21186.

Riguardo le sopra menzionate 4 pratiche edilizie, il 10.3.2026 il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Municipio VI con PEC ai sensi 241/90 (**allegato 15**) di fornire la documentazione.

L'ufficio tecnico il 26.3.2026 ha fornito quanto segue (risposta con elenco documenti **allegato 16**):

1. DIA prot. n. 69404 (**frazionamento e ristrutturazione**) presentata presso il Municipio VI il 7.11.2006

l'ufficio non ha fornito nulla: ha dichiarato (allegato 16) di non aver reperito il fascicolo presso il loro archivio

2. SCIA prot. n. 70209 (**tettoia**) presentata presso il Municipio VI il 25.5.2017 (**allegato 17**)

 atto notarile + certificato destinazione urb.

 elaborato grafico

 fotografie immobile

 SCIA_CH_2017_70209

l'atto notarile è l'atto di acquisto da parte della dante causa del debitore esecutato

nell'elaborato grafico è indicata la superficie della tettoia

fotografie dell'edificio e di un interno tettoia

modulo scia per la realizzazione di tettoia in cemento

tra i documenti l'ufficio tecnico non ha fornito alcun riferimento a diniego alla realizzazione

3. DIA PIANO CASA prot. n. 72116 (**ampliamento del fabbricato con trasformazione della tettoia in abitazione**) presentata presso il Municipio VI il 30.5.2017 (**allegato 18**)

 CH20170072116-CH20170072116-068898385

nel modulo DIA - piano casa - si specifica l'oggetto: ampliamento per realizzazione nuovo immobile residenziale

l'ufficio tecnico non ha fornito la relazione tecnica e gli elaborati grafici, che erano stati indicati nel modulo DIA:

ha dichiarato (allegato 16) di non averli reperiti presso il loro archivio

4. CILA prot. CH 2021 / 4295 (**diversa distribuzione di spazi interni**) presentata presso il Municipio VI il 13.1.2021 (**allegato 19**)

 CH20210004295-CILA

 CH20210004295-PROGETTO.pdf

 CH20210004295-Relazione_Tecnica_Intervento_20210113.pdf (1)

 CH20210004295-REVERSALE

 CH20210004295-RicevutaProtocolloInvioRichiesta

 DELEGA

la documentazione è completa, ma comunque il nuovo ambiente "studio" con finestra, di superficie inferiore a 9 mq -oggetto della CILA - non può essere ritenuto regolare.

In sintesi, riguardo le 4 pratiche, l'ufficio tecnico del Municipio VI:

1. non ha fornito alcun documento relativo alla DIA del 7.11.2006 relativa al frazionamento che ha generato il lotto relativo all'immobile oggetto di perizia
2. ha fornito SCIA del 25.5.2017 per la realizzazione di una tettoia; i disegni riportano misure analoghe all'ingombro esistente, e non avendo fornito alcun documento con diniego, la SCIA è da intendersi accolta
3. ha fornito il modulo DIA - Piano Casa del 30.5.2017 per la trasformazione da tettoia in abitazione, ma non ha fornito la relazione tecnica e gli elaborati grafici, che erano stati indicati nel modulo DIA Piano Casa
4. ha fornito i disegni ante operam e post operam della CILA del 13.1.2021 per la realizzazione di ambiente "studio", con superficie di 7 mq - inferiore ai 9 mq consentiti dalle normative - la CILA è da intendersi nulla.

CONCLUSIONE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:

Gli uffici preposti (certificando il mancato reperimento di alcuni documenti - **allegato 16**) non hanno fornito la documentazione completa, necessaria per accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In particolare presso l'Ufficio Tecnico del VI Municipio non sono risultati reperibili la relazione tecnica e gli elaborati grafici della DIA Piano Casa prot. 72116 del 30.05.17 che dovrebbe legittimare l'abitazione pignorata, ottenuta con trasformazione della tettoia già regolarizzata con SCIA 70209 del 25.05.17.

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare in adiacenza o in aderenza un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e della dimensione massima di 70 mq.

Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.

Dunque pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata -come di fatto risulta essere realizzata- come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:

- il requisito della superficie massima di 70 mq (limite da ritenersi superato anche avendo riguardo alla superficie netta dell'abitazione che come detto è di 74,41mq)
- la percentuale massima di aumento del 20% (percentuale da ritenersi superata, giacché la superficie lorda dell'abitazione è di 88,63 mq e quella lorda del fabbricato principale stando all'elaborato della SCIA 70209-17 era di 406,83 mq).

L'esame della documentazione mancante potrebbe condurre a considerazioni e conclusioni diverse.

Allo stato e sulla scorta dei soli documenti forniti dall'Ufficio, non si può asseverare la regolarità della DIA Piano Casa e con essa la regolarità edilizia dell'abitazione, e si **ritiene di dover concludere per la irregolarità della pratica edilizia e per il carattere abusivo dell'immobile**; dalla visura storica catastale si rileva inoltre che l'immobile era stato accatastato come appartamento già nell'anno 2015, e quindi anteriormente alla pratica DIA Piano Casa.

Nell'ipotesi in cui la DIA Piano Casa risulti regolare, bisognerebbe comunque demolire: nella corte antistante il manufatto esterno adibito a ripostiglio con la adiacente tettoia, la tettoia a copertura del posto auto, il muro sul lato sud della corte, realizzato alla distanza di un metro dall'edificio originale, costruito per dividere la corte dell'immobile oggetto di perizia dal lotto originale; nella corte retrostante la tettoia e il piccolo manufatto in muratura. Inoltre sarebbe necessario procedere alla demolizione del tramezzo che delimita il vano denominato "studio", di superficie inferiore a 9 mq: con le opportune opere murarie, modificando la disposizione di tramezzi interni, si dovrebbe raggiungere anche il prescrittivo rapporto tra la superficie del soggiorno e le relative finestre, di almeno 1/8, che allo stato dei luoghi risulta insufficiente. Per i lavori e per la pratica edilizia di ripristino e di adeguamento, e per il professionista che dovrebbe anche provvedere all'allineamento catastale, si stima un costo complessivo di € 16.500,00 + oneri

Pertanto, nella ipotesi in cui l'immobile si potesse legittimare con la DIA Piano Casa, si stima anche il valore commerciale; si ritiene comunque che il cespite debba essere stimato e subastato avendo riguardo al suo valore d'uso, valore cui fare riferimento nel caso di immobile abusivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La porzione della particella su cui ricade l'immobile oggetto di stima in origine era comune all'edificio principale, ma allo stato attuale non risultano parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la non dimostrata conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di perizia,

1. si redige comunque una ipotetica stima del valore di compravendita.

2. si procede con la stima del valore di locazione e successivamente con il valore d'uso, ipotizzando che il cespite seppure non sanabile possa essere utilizzato per un periodo di tempo che si stima di poter determinare in ragione di 15 anni prima che intervenga un ordine di demolizione e/o l'acquisizione da parte del Comune.

METODO PER LA STIMA:

Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati, e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:

- la zona in cui è situato il bene
- le caratteristiche della strada in cui è situato il bene
- lo stato generale dell'edificio
- il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare
- le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona

il criterio di valutazione è il seguente:

- A. individuazione della superficie commerciale
- B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi (per categoria e zona)
- C. calibrazione del valore del singolo cespite in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate
- D. stima del valore del bene

A. La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag.8 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 4**), relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+de+terminazione/consistenza.pdf>

Si riportano in dettaglio i criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali nell'**allegato 20**

B. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.

A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitorizzazione dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.

Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

ANALISI DI MERCATO

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato (**allegato 21**) si ricava che gli immobili in vendita con superficie da 60 mq a 110 mq sono 8.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (**allegato 22**) si ricava che il prezzo medio richiesto per analoghi immobili è di circa €/mq € 1.920,00

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune: ROMA (H501) Fascia: Suburbana

Zona: PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI) Codice zona: E168

Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	6,3	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	5,8	8,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	6,8	9,5	L

Per le abitazioni civili A/2

- il valore medio Omi per la **compravendita** è di: $(1.350,00 + 2.000,00) / 2 = 1.675,00$ €/mq commerciale.
- il valore medio Omi per la **locazione** è di: $(6,30 + 9,30) / 2 = 7,80$ €/mq commerciale.

La differenza tra i prezzi di mercato e la media dei valori OMI per la compravendita si può interpretare come margine per trattativa.

Si assumono quindi come parametri di riferimento i valori OMI.

C. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principali caratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.

Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i **PARAMETRI GENERALI per un bene immobile ad USO ABITATIVO** per valutare di quanto il valore finale oscilli intorno al valore medio, sono i seguenti:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

fino ad un massimo di:

assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:	- 1%
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	- 6%
prospicenza su spazi di scarso pregio, su strade molto rumorose, su locali affollati:	- 5%
distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:	- 3%
esposizione degli ambienti principali a nord:	- 4%
esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio	- 6%
altezza rispetto al piano stradale - piano seminterrato:	- 25%
altezza rispetto al piano stradale - piano terra:	- 10%
altezza rispetto al piano stradale - piano rialzato:	- 5%
altezza rispetto al piano stradale - primo piano:	- 2%
finiture e stato di manutenzione di livello basso (proporzionate al valore medio della zona):	- 12%
assenza di ascensore per appartamenti al 4° piano o superiore	- 7%
assenza di ascensore per appartamenti al 3° piano	- 5%
assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano	- 3%
assenza di ascensore per appartamenti al 1° piano o piano rialzato	- 2%

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

fino ad un massimo di:

presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:	+ 3%
distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri	+ 3%
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	+ 3%
prospicenza su spazi di alto pregio e su strade molto silenziose:	+ 4%
ottima distribuzione interna degli ambienti e elevata flessibilità distributiva:	+ 3%
finestre su più lati dell'edificio:	+ 4%
altezza rispetto al piano stradale - piano attico:	+ 20%
altezza rispetto al piano stradale - ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:	+ 15%
finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona):	+ 20%

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile (rispetto a beni analoghi nella stessa zona), sono così stimate:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

<i>esposizione degli ambienti principali a nord:</i>	- 2%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano terra:</i>	- 3%

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

<i>livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):</i>	+ 1%
<i>discreta distribuzione interna degli ambienti:</i>	+ 1%
<i>finestre su più lati dell'edificio:</i>	+ 1%
<i>finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona):</i>	+ 15%

Dalla addizione di queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'immobile in questione i valori medi OMI (compravendita e locazione) debbano essere aumentati del 13%.

D. STIMA DEL VALORE DEL BENE

1. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Qualora gli uffici preposti potessero considerare il bene regolarizzabile, si stima un ipotetico valore di mercato per la compravendita

riguardo il valore di compravendita:

$$1.675,00 \text{ Euro/mq} \times 1,13 = 1.892,75 \text{ Euro/mq commerciale}$$

Per la stima del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, sarebbe di:

$$100,68 \text{ mq commerciali} \times 1.892,75 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 190.562,07$$

(Euro centonovantamila cinquecentosessantadue/07)

Da questa somma bisognerebbe detrarre il costo per i lavori e per le pratiche edilizie e catastali, stimabile in € 16.500,00 + oneri

Il valore COMMERCIALE della piena proprietà dell'immobile
in cifra tonda si potrebbe approssimare a Euro 174.000,00
(Euro CENTOSETTANTAQUATTROMILA/00)

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

Si procede di seguito con la stima del valore d'uso, per un tempo fino alla eventuale demolizione o acquisizione da parte del Comune, che si ipotizza di 15 anni, salva diversa determinazione del Giudice.

riguardo il valore di locazione:

$$7,80 \text{ Euro/mq} \times 1,13 = 8,81 \text{ Euro/mq commerciale}$$

$$100,68 \text{ mq commerciali} \times 8,81 \text{ Euro/mq mese} \times 12 = 10.643,88 \text{ Euro/anno}$$

Per calcolare il valore d'uso di un immobile destinato ad avere una vita limitata si utilizza la formula:

$$Af = a (q^n - 1) / r \quad \text{dove:}$$

Af = valore finale del bene

a = reddito netto annuo

q = montante unitario

n = annualità

r = saggio di capitalizzazione.

per n = 15 annualità:

$$Af = 10.643,88 \times (1,02^{15} - 1) / 0,03 = 10.643,88 \times (1,34 - 1) / 0,03$$

$$= 10.643,88 \times 0,34 / 0,03 = \text{Euro } 120.620,66$$

**Il valore d'uso dell'immobile per 15 anni
in cifra tonda si stima in Euro 120.600,00
(Euro CENTOVENTIMILASEICENTO/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 5.6.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carlo Caruso

Gli allegati e le fotografie sono parte integrante della presente perizia.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) certificazione notarile
- 2) atto di Provenienza (titolo)
- 3) elaborato planimetrico
- 4) istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
- 5) certificato storico catastale
- 6) elenco immobili
- 7) planimetria catastale
- 8) foglio di mappa 1018
- 9) visure ipotecarie
- 10) Norme tecniche di attuazione: Art. 62
- 11) norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato n. 85/O "Colle del Sole"
- 12) relazione tecnica del piano particolareggiato n. 85/O "Colle del Sole"
- 13) zonizzazione tav 4
- 14) Fascicolo DPAU prot120589 del 30.4.1986
- 15) PEC ai sensi 241/90 richiesta documentazione all'ufficio tecnico del Municipio VI
- 16) Risposta dell'Ufficio Tecnico del Municipio VI
- 17) SCIA prot. n. 70209 presentata presso il Municipio VI il 25.5.2017
- 18) DIA prot. n. 72116 presentata presso il Municipio VI il 30.5.2017
- 19) CILA prot. CH 2021 / 4295 presentata presso il Municipio VI il 13.1.2021
- 20) criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali - OMI
- 21) ricerca di mercato
- 22) analisi di mercato in sintesi

ELENCO FOTOGRAFIE:

1. foto aerea - ricostruzione aerea Google Earth
2. la corte verso l'appartamento
3. la tettoia del posto auto
4. manufatto ripostiglio nella corte anteriore
5. ingresso all'appartamento
6. soggiorno verso l'angolo cottura
7. bagno 1
8. soggiorno verso l'ingresso
9. ingresso verso la camera da letto
10. bagno 2
11. camera da letto
12. ambiente denominato 'studio'
13. corte posteriore
14. la copertura nella corte posteriore
15. angolo della corte posteriore con unità esterna condizionatore e caldaia

Piena proprietà di appartamento con corte di pertinenza in via Bolotana 55 a, Piano T – 00132 Roma

L'immobile ricade in località Colle del Sole, già Tavernelle, frazione di Roma Capitale situata in zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI. Sorge sul lato sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est.

La principale arteria della zona è la via Prenestina.

L'accessibilità agli immediati dintorni risulta discreta mediante mezzi privati e molto scarsa con mezzi pubblici.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di perizia è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Roma, al Foglio 1018, part 2690

sub 533 - appartamento A/2 zona censuaria 6, classe 5, consistenza 4 vani, sup cat 103 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 557,77

graffato con

sub 534 - corte di pertinenza

L'immobile confina:

a Nord con altra u.i.u. (part. 1116),

a Ovest con altra u.i.u. (part. 3984),

a Sud con altre u.i.u. della stessa particella 2690 (sub 507, 503, 517, 518, 519, 528)

a Est con via Bolotana

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Dal civico 55 a di via Bolotana si accede alla corte carrabile di pertinenza.

Dall'ingresso dell'appartamento si accede ad uno spazio di distribuzione, che serve il soggiorno con angolo cottura e bagno, una piccola camera da letto, la camera da letto principale con un bagno, la corte posta sul retro.

L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono, con finiture apparentemente nuove, sebbene disabitato da tempo.

Sono presenti tre condizionatori split nei tre ambienti principali.

L'impianto termico è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico essenziale appare proporzionato alla qualità dell'immobile; non è stata reperita dichiarazione di conformità a norma.

Non si è potuta appurare la funzionalità degli impianti.



Nel giardino sono presenti anche altri manufatti: un deposito attrezzi e una copertura per posto auto nella corte anteriore, una copertura nella corte posteriore.

Nell'ambito di questa perizia non si redige certificato di idoneità statica.

In ordine alla conformità urbanistica ed edilizia, si osserva:

Il fabbricato principale del complesso residenziale di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia, e per tale abuso è stata presentata presso il Comune di Roma - Ripartizione XV in data 30 aprile 1986 la domanda di sanatoria protocollo n. 120589, relativamente alla quale detto Comune ha rilasciato le concessioni edilizie in sanatoria in data 3 dicembre 1998 nn. 147559, 147560 e 147563.

Successivamente il fabbricato è stato frazionato e ristrutturato con DIA prot. n. 69404 presentata presso il Municipio VI il 7.11.2006; la comunicazione di fine lavori e collaudo finale, prot. n. 46537 è stata presentata il 15.5.2008

Per la regolarizzazione di una tettoia senza le prescritte autorizzazioni, è stata presentata SCIA prot. n. 70209 presso il Municipio VI il 25.5.2017

Per l'ampliamento del fabbricato con trasformazione della tettoia nell'abitazione oggetto di perizia, è stata presentata DIA Piano Casa prot. n. 72116 presentata presso il Municipio VI il 30.5.2017; la comunicazione di fine lavori e collaudo finale protocollo n. 12100 è stata presentata il 22.1.2020

Per lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione di spazi interni nell'immobile oggetto, è stata presentata CILA prot. CH 2021 / 4295 presso il Municipio VI 13.1.2021, con comunicazione di fine lavori e collaudo finale prot n. CH 2021 / 21186 presentata il 10.2.2021

Gli uffici preposti non hanno fornito la documentazione completa, necessaria per accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In particolare presso l'Ufficio Tecnico del VI Municipio non sono risultati reperibili la relazione tecnica e gli elaborati grafici della DIA Piano Casa prot. 72116 del 30.05.17 che dovrebbe legittimare l'abitazione pignorata giusta ampliamento e trasformazione della tettoia già regolarizzata con SCIA 70209 del 25.05.17.

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare in adiacenza o in aderenza un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e comunque della dimensione massima di 70 mq.

Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.

Pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata - come di fatto risulta essere realizzata - come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:

- il requisito della superficie massima di 70 mq (limite da ritenersi superato anche avendo riguardo alla superficie netta dell'abitazione che come detto è di 74,41mq)
- la percentuale massima di aumento del 20% (percentuale da ritenersi superata giacchè la superficie lorda dell'abitazione è di 88,63 mq e quella lorda del fabbricato principale stando all'elaborato della SCIA 70209-17 era di 406,83 mq).

L' esame della documentazione mancante potrebbe condurre a considerazioni e conclusioni diverse.

Allo stato e sulla scorta dei soli documenti forniti dall'Ufficio, non si può asseverare la regolarità della DIA Piano Casa e con essa la regolarità edilizia dell'abitazione, e si ritiene di dover concludere per la irregolarità della pratica edilizia e per il carattere abusivo dell'immobile; dalla visura storica catastale si rileva inoltre che l'immobile era stato accatastato come appartamento già nell'anno 2015, e quindi anteriormente alla pratica DIA Piano Casa.

Nell'ipotesi in cui la DIA Piano Casa risulti regolare, bisognerebbe comunque demolire: nella corte antistante il manufatto esterno adibito a ripostiglio con la adiacente tettoia, la tettoia a copertura del posto auto, il muro sul lato sud della corte, realizzato alla distanza di un metro dall'edificio originale, costruito per dividere la corte dell'immobile oggetto di perizia dal lotto originale; nella corte retrostante la tettoia e il piccolo manufatto in muratura. Inoltre sarebbe necessario procedere alla demolizione del tramezzo che delimita il vano con finestra denominato "studio", di superficie inferiore a 9 mq: con le opportune opere murarie, modificando la disposizione di tramezzi interni, si dovrebbe raggiungere anche il prescrittivo rapporto tra la superficie del soggiorno e le relative finestre, di almeno 1/8, che allo stato dei luoghi risulta insufficiente. Per i lavori e per la pratica edilizia di ripristino e di adeguamento, e per il professionista che dovrebbe anche provvedere all'allineamento catastale, si stima un costo complessivo di € 16.500,00 + oneri

Pertanto, nella ipotesi in cui l'immobile si possa legittimare con la DIA Piano Casa, si calcola anche la stima del valore commerciale; si ritiene comunque che il cespite debba essere stimato e subastato avendo riguardo al suo valore d'uso, valore cui fare riferimento nel caso di immobile abusivo.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	via Bolotana 55 a - 00132 Roma		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobili:	Foglio 1018, Part. 2690 Sub. 533 e 534 Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 4 vani sup. catastale totale 103 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita euro 557,77	Superfici commerciali omogeneizzate	100,68 mq
Stato conservativo:	buono all'interno e all'esterno; si segnala umidità di risalita in alcuni muri perimetrali.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento con corte di pertinenza in via Bolotana 55 a, Piano T - 00132 Roma L'immobile ricade in località Colle del Sole, già Tavernelle, frazione di Roma Capitale situata in zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI. Sorge sul lato sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est. La principale arteria della zona è la via Prenestina. L'accessibilità agli immediati dintorni risulta discreta mediante mezzi privati e molto scarsa con mezzi pubblici. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di perizia è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora. L'immobile è censito al catasto fabbricati di Roma, al Foglio 1018, part 2690 sub 533 - appartamento A/2 zona censuaria 6, classe 5, consistenza 4 vani, sup cat 103 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 557,77 graffato con sub 534 - corte di pertinenza L'immobile confina: a Nord con altra u.i.u. (part. 1116), a Ovest con altra u.i.u. (part. 3984), a Sud con altre u.i.u. della stessa particella 2690 (sub 507, 503,517, 518, 519, 528) a Est con via Bolotana L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1) Dal civico 55 a di via Bolotana si accede alla corte carrabile di pertinenza. Dall'ingresso dell'appartamento si accede ad uno spazio di distribuzione, che serve il soggiorno con angolo cottura e bagno, una piccola camera da letto, la camera da letto principale con un bagno, la corte posta sul retro. L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono, con finiture apparentemente nuove, sebbene disabitato da tempo. Sono presenti tre condizionatori split nei tre ambienti principali. L'impianto termico è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto. L'impianto elettrico essenziale appare proporzionato alla qualità dell'immobile; non è stata reperita dichiarazione di conformità a norma. Non si è potuta appurare la funzionalità degli impianti.		

Nel giardino sono presenti anche altri manufatti: un deposito attrezzi e una copertura per posto auto nella corte anteriore, una copertura nella corte posteriore.

Nell'ambito di questa perizia non si redige certificato di idoneità statica.

In ordine alla conformità urbanistica ed edilizia, si osserva:

Il fabbricato principale del complesso residenziale di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia, e per tale abuso è stata presentata presso il Comune di Roma – Ripartizione XV in data 30 aprile 1986 la domanda di sanatoria protocollo n. 120589, relativamente alla quale detto Comune ha rilasciato le concessioni edilizie in sanatoria in data 3 dicembre 1998 nn. 147559, 147560 e 147563.

Successivamente il fabbricato è stato frazionato e ristrutturato con DIA prot. n. 69404 presentata presso il Municipio VI il 7.11.2006; la comunicazione di fine lavori e collaudo finale, prot. n. 46537 è stata presentata il 15.5.2008

Per la regolarizzazione di una tettoia senza le prescritte autorizzazioni, è stata presentata SCIA prot. n. 70209 presso il Municipio VI il 25.5.2017

Per l'ampliamento del fabbricato con trasformazione della tettoia nell'abitazione oggetto di perizia, è stata presentata DIA Piano Casa prot. n. 72116 presentata presso il Municipio VI il 30.5.2017; la comunicazione di fine lavori e collaudo finale protocollo n. 12100 è stata presentata il 22.1.2020

Per lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione di spazi interni nell'immobile oggetto, è stata presentata CILA prot. CH 2021 / 4295 presso il Municipio VI 13.1.2021, con comunicazione di fine lavori e collaudo finale prot n. CH 2021 / 21186 presentata il 10.2.2021

Gli uffici preposti non hanno fornito la documentazione completa, necessaria per accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In particolare presso l'Ufficio Tecnico del VI Municipio non sono risultati reperibili la relazione tecnica e gli elaborati grafici della DIA Piano Casa prot. 72116 del 30.05.17 che dovrebbe legittimare l'abitazione pignorata giusta ampliamento e trasformazione della tettoia già regolarizzata con SCIA 70209 del 25.05.17.

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare, in adiacenza o in aderenza, un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e comunque della dimensione massima di 70 mq.

Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.

Pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata - come di fatto risulta essere realizzata - come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:

- il requisito della superficie massima di 70 mq (limite da ritenersi superato anche avendo riguardo alla superficie netta dell'abitazione che come detto è di 74,41mq)
- la percentuale massima di aumento del 20% (percentuale da ritenersi superata giacché la superficie lorda dell'abitazione è di 88,63 mq e quella lorda del fabbricato principale stando all'elaborato della SCIA 70209-17 era di 406,83 mq).

L'esame della documentazione mancante potrebbe condurre a considerazioni e conclusioni diverse.

Allo stato e sulla scorta dei soli documenti forniti dall'Ufficio, non si può asseverare la regolarità della DIA Piano Casa e con essa la regolarità edilizia dell'abitazione, e si ritiene di dover concludere per la irregolarità della pratica edilizia e per il carattere abusivo dell'immobile; dalla visura storica catastale si rileva inoltre che l'immobile era stato accatastato come appartamento già nell'anno 2015, e quindi anteriormente alla pratica DIA Piano Casa.

Nell'ipotesi in cui la DIA Piano Casa risulti regolare, bisognerebbe comunque demolire: nella corte antistante il manufatto esterno adibito a ripostiglio con la adiacente tettoia, la tettoia a copertura del posto auto, il muro sul lato sud della corte, realizzato alla distanza di un metro dall'edificio originale, costruito per dividere la corte dell'immobile oggetto di perizia



	dal lotto originale; nella corte retrostante la tettoia e il piccolo manufatto in muratura. Inoltre sarebbe necessario procedere alla demolizione del tramezzo che delimita il vano con finestra denominato "studio", di superficie inferiore a 9 mq; con le opportune opere murarie, modificando la disposizione di tramezzi interni, si dovrebbe raggiungere anche il prescrittivo rapporto tra la superficie del soggiorno e le relative finestre, di almeno 1/8, che allo stato dei luoghi risulta insufficiente. Per i lavori e per la pratica edilizia di ripristino e di adeguamento, e per il professionista che dovrebbe anche provvedere all'allineamento catastale, si stima un costo complessivo di € 16.500,00 + oneri Pertanto, nella ipotesi in cui l'immobile si possa legittimare con la DIA Piano Casa, si è anche stimato il valore commerciale. Si ritiene comunque che il cespite debba essere stimato e subastato avendo riguardo al suo valore d'uso, valore cui fare riferimento nel caso di immobile abusivo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico ufficiale MANZO CHIARA Repertorio 6587/4570 del 08/04/2021
Iscrizione del 09/04/2021 Registro Particolare 8208 Registro Generale 45401

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA
trascrizione del 09/07/2025 al n. Registro Particolare 65097 Registro Generale 89592

a favore di BCC DI ROMA S.R.L.

contro

nato il ***** a ***** c.f. *****