

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 941/2023

Promossa da

*****OMISSIS*****

Contro

*****OMISSIS*****

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

SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione	2
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria dati catastali	7
Dati catastali.....	11
Precisazioni.....	13
Parti comuni - Servitù - Patti	14
Vincoli ed oneri condominiali.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	20
Provenienze ventennali	20
Formalita pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarita edilizia	27
Stima / Formazione lotti	31

INCARICO

In data 03/04/2025 il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 941/2023 e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma. All'Udienza del 21 gennaio 2026 il G.E. disponeva *"che l'Esperto depositi una nuova versione della perizia che abbia ad oggetto la piena proprietà dell'immobile, ormai affrancato dall'esecutato"*.

PREMESSA

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - villino, con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano S1, T, 1 - int. 6
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano T - int. 6
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano S1 - int. 6
-

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 28188 del 2 settembre 2023, (trascritto in data 22 settembre 2023 al Reg. part n. 83677 ed al Reg. Gener. n. 113946 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore di *"***Omissis***"*, e contro il *"***Omissis***"*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sono *"le seguenti unità immobiliari, compresa ogni loro accensione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto:*

Comune Censuario: Roma

- 1) *Destinazione d'uso: Civile abitazione - Categoria A/7 - Zona 6 - Classe 05; Ubicazione via Francesco Paolo Bonifacio, n. 201, Edificio A2 int. 6, piano T - S1 - 1; Identificativi catastali: Foglio di Mappa 290, particella 1596, subalterno 20; Consistenza catastale: 7,5 vani; Rendita catastale: € 1.316,97; Proprietà per 1/1 di ***Omissis****

- 2) *Destinazione d'uso: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Zona 6 - Categoria C/6 – Classe 09; Ubicazione via Francesco Paolo Bonifacio, n. 201, Edificio A2 int. 6, piano T; Consistenza 12 mq; Identificativi catastali: Foglio di Mappa 290, particella 1596, subalterno 42; Rendita catastale: € 30,37; Proprietà per 1/1 di ***Omissis****
- 3) *Destinazione d'uso: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Zona 6 - Categoria C/6 – Classe 13; Ubicazione via Francesco Paolo Bonifacio, n. 201, Edificio A2 int. 6, piano S1; Identificativi catastali: Foglio di Mappa 290, particella 1596, subalterno 67; Consistenza catastale 19 mq; Rendita catastale: € 89,30"*

Nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" della Nota di Trascrizione dell'Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, è riportato che:

*Oggetto di pignoramento è l'immobile in Roma, via Francesco Paolo Bonifacio n. 201 villino cat. a/7 su tre piani, terra, primo e seminterrato con annesse due autorimesse al piano terra e seminterrato, riportato il tutto in catasto al foglio 290 part. 1596 sub. 20, 42 e 67, pervenuto al ***Omissis*** con Atto Paolo Farinaro di Roma in data 01.03.2001 rep. 137600 trascritto il 13.03.2001 al numero 13590 di formalità dalla ***** *** proprietaria della proprietà superficaria dell'area su cui edificato l'immobile in oggetto giusta concessione del diritto di superficie dal Comune di Roma. Il tutto con esonero del Conservatore da ogni responsabilità a riguardo".*

All'attualità il ***Omissis*** detiene la proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Trattasi, pertanto:

- di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione ("abitazione in villino"), con annessa area esterna di pertinenza (giardino) con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile, distinta con il numero interno 6 e che si sviluppa su più piani, (ovvero piano terra, piano seminterrato e primo piano collegati direttamente tramite scale interne) di un fabbricato (edificio A2) sito in Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201.
- di un posto auto scoperto, distinto con l'int. 6, ubicato al piano terra, lungo la strada condominiale, in prossimità dell'edificio A2 sito in Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201.
- di un box auto, distinto con l'int. 6, ubicato al piano seminterrato del fabbricato (edificio A2), sito in Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201

Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte (l'edificio A2), è stato realizzato conformemente allo standard edilizio - architettonico del periodo di costruzione; esso fa parte di un compendio immobiliare costituito da diversi fabbricati ovvero, nel dettaglio, 4 edifici quadrifamiliari (A1, A2, A3, A4) ed un fabbricato costituito da 6 villette a schiera (edificio B).

Nel caso di specie, l'edificio A2 (di cui fanno parte i beni immobili oggetto di pignoramento) è un fabbricato costituito da 4 unità abitative unifamiliari che presentano una Tipologia "duplex"; tali unità immobiliari pertanto presentano due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale ed un piano

seminterrato costituito da cantine, direttamente collegate con l'abitazione al piano superiore, e box auto.

L'edificio A2 non presenta un accesso diretto da via Francesco Paolo Bonifacio.

Tramite un cancelletto in metallo, pedonale, ed un adiacente cancello in metallo carrabile posti al n. civico 201 di via Francesco Paolo Bonifacio si accede al complesso immobiliare di cui l'edificio A2 fa parte, in un'area esterna condominiale costituita da un'ampia strada asfaltata caratterizzata lungo il suo percorso dalla presenza di alberi e di aiuole con verde ben curato; percorsa parte di tale "strada condominiale" si giunge all'edificio A2 in oggetto. Attraverso un vialetto posto lateralmente rispetto all'edificio ("corridoio di accesso comune") si giunge ad un cancelletto in metallo pedonale attraverso cui si accede all'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 1 (abitazione in villino).

All'interno dell'abitazione in oggetto si accede, al piano terra rialzato, attraverso un portoncino blindato.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n.2, è ubicato in un'area al piano terra, lungo la strada condominiale, in prossimità dell'edificio A2, ovvero vicino al vialetto precedentemente descritto; il posto auto risulta parzialmente delimitato da un'aiuola e dal marciapiede.

Il box auto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 3, è sito nel piano seminterrato del medesimo fabbricato A2. Attraverso un'ampia rampa scoperta che parte dalla strada condominiale si giunge al piano seminterrato, laddove attraverso una serranda basculante si accede al box auto in oggetto. Si rileva altresì la presenza di una porta che collega il box auto in oggetto direttamente con la cantina dell'abitazione che si trova al medesimo piano seminterrato.

L'edificio A2 è inserito in un tessuto di fabbricati prevalentemente residenziali, con tipologia prevalente di abitazioni civili, con una discreta dotazione di servizi nelle vicinanze; si tratta di un'area periferica situata a NordEst del Comune di Roma, ubicata a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), nel Quartiere XXX "San Basilio", Municipio IV di Roma Capitale, ex V (zona urbanistica 5E – San Basilio), e confinante con le zone "Casal Boccone, Settecamini, Tor Cervara".

Il fabbricato si trova a ca. 1,5 Km dall'uscita 12 del G.R.A.

In prossimità del fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento (nello specifico, a ca. 220 mt dal cancello posto in via Francesco Paolo Bonifacio 201) vi è la fermata del bus "Tuozi" (in via Pasquale Tuozi - autobus 344, 435, 444).

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona con una buona dotazione di parcheggi pubblici.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - villino, con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano S1, T, 1 - int. 6
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano T - int. 6
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano S1 - int. 6

TITOLARITÀ

L'abitazione, il posto auto scoperto ed il box auto siti in Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201, risultano di proprietà del seguente proprietario, debitore esecutato:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: ***Omissis***

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: ***Omissis***

CONFINI

L'abitazione si sviluppa su più piani (piano seminterrato, piano terra rialzato e primo piano) collegati tra loro tramite scale interne; essa è identificata con l'int. n. 6 e confina, all'interno del fabbricato, con altre unità immobiliari (identificate con il sub. 22, ovvero l'int. 8 e con il sub 19, ovvero l'int. 5) di proprietà di terzi. Il bene n. 1 confina inoltre con il distacco verso il parco pubblico.

Il posto auto scoperto, posto al piano terra ed identificato con l'int. n. 6, confina con il posto auto identificato con il sub. 44, int. n. 8 e con l'area di manovra su due lati.

Il box auto, posto al piano seminterrato ed identificato con l'int. n. 6, confina con la cantina oggetto di pignoramento, int. 6, con la proprietà int. 8, con il box auto identificato con il sub. 69, int. n. 8 e con l'area di manovra esterna.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,70 mq	54,60 mq	1,00	54,60 mq	2,70 m	T
Balcone 1	8,00 mq	9,60 mq	0,30	2,88 mq		T
Balcone 2	6,70 mq	7,70 mq	0,30	2,28 mq		T
Area esterna	97,00 mq	111,50 mq	0,10 0,02	5,45 mq + 1,14 mq = 6,59 mq		T
Abitazione	47,00 mq	52,90 mq	1,00	52,90 mq		1
Balcone 3	2,30 mq	2,90 mq	0,30	0,87 mq		
Cantina	10,70 mq	13,50 mq	0,50	6,75 mq	2,70 m	S1
Posto auto scoperto	14,50 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq		T
Box auto	17,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				136,12 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				136,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili.

Si rileva che l'appartamento oggetto della presente Procedura Esecutiva (unità immobiliare distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1), allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo, eseguito in data 4 giugno 2025) presenta lievi difformità rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici di progetto e rispetto alla planimetria catastale.

All'attualità l'abitazione sviluppa una superficie interna calpestabile pari a 43,70 mq al piano terra, una superficie calpestabile pari a ca. 47,00 mq al primo piano, ed una superficie calpestabile pari a ca. 10,70 mq al piano seminterrato. L'altezza interna nei diversi ambienti è pari a ml. 2,70.

Il bene immobile risulta così distribuito:

Piano Terra rialzato

- n. 1 Soggiorno (29,70 mq);
- n. 1 Cucina (8,30 mq);
- n. 1 Bagno (2,70 mq);
- n. 1 Disimpegno 1 (1,50 mq);
- n. 1 Disimpegno 2 (1,05 mq).

Piano Primo

- n. 1 Disimpegno 3 (4,70 mq);
- n. 1 Camera 1 (14,00 mq);
- n. 1 Camera 2 (14,10 mq);
- n. 1 Camera 3 (9,10 mq);
- n. 1 Bagno 2 (4,60 mq).

Piano Seminterrato

- n. 1 Disimpegno 4 (1,90 mq);
- n. 1 Disimpegno 5 (2,90 mq);
- n. 1 Cantina (5,90 mq).

L'unità immobiliare è provvista al piano terra rialzato di due balconi, pavimentati, di superficie calpestabile rispettivamente pari a 8,00 mq ed a 6,70 mq. Al balcone 1 si accede dal soggiorno, attraverso il portoncino blindato di accesso all'unità immobiliare, mentre al balcone 2 si accede dalla cucina. Entrambi risultano collegati tramite delle scale all'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto, che si trova ad un livello inferiore. Tale area esterna, prevalentemente pavimentata, sviluppa una superficie calpestabile pari a 97,00 mq.

L'unità immobiliare è provvista al primo piano di un ulteriore balcone, pavimentato, di superficie calpestabile pari a 2,30 mq, a cui si accede dalla camera 2.

Il posto auto scoperto (bene n. 2 della presente Perizia Tecnica) sviluppa una superficie calpestabile di ca. 14,50 mq.

Il box auto (bene n. 3 della presente Perizia Tecnica) sviluppa una superficie calpestabile pari a ca. 17 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
ABITAZIONE IN VILLINO -EDIFICIO A2 - PIANO S1, T, 1- INT. 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 25/11/1993 al 03/10/1997	Comune di Roma (Diritto del concedente) ***** Diritto di oneri utilista della superficie)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 20, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita £ 2.550.000 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T, S1,1	Atto del 25/11/1993

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 941/2023
G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

Dal 03/10/1997 al 01/03/2001	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 20, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita £ 2.550.000 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T, S1,1	Costituzione del 03/10/1997
Dal 01/03/2001 al 19/03/2010	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 20, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita £ 2.550.000 - € 1.316,97 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T, S1,1	Variazione intestati
Dal 19/03/2010 al 09/11/2015	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 20, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.316,97 Via Francesco Paolo Bonifacio n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T, S1,1	Variazione toponomastica
Dal 09/11/2015 al 12/04/2021	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 20, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.316,97 Superficie catastale Totale: 130mq Tot escluse aree scoperte: 125mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T, S1,1	Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015
Dal 12/04/2021 al 29/12/2025	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 20, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.316,97 Superficie catastale Totale: 130mq Tot escluse aree scoperte: 125mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201 – Edificio A2 – interno 6 – Piano T, S1,1	Variazione toponomastica
Dal 29/12/2025	***Omissis*** (Poprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 20, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.316,97 Superficie catastale Totale: 130mq Tot escluse aree scoperte: 125mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201 – Edificio A2 – interno 6 – Piano T, S1,1	Variazione intestati

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 941/2023
G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
POSTO AUTO SCOPERTO -EDIFICIO A2 - PIANO T - INT. 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 25/11/1993 al 03/10/1997	Comune di Roma (Diritto del concedente) ***** Diritto di oneri utilista della superficie)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita £ 58.800 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Atto del 25/11/1993
Dal 03/10/1997 al 01/03/2001	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita £ 58.800 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Costituzione del 03/10/1997
Dal 01/03/2001 al 19/03/2010	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita £ 58.800 - € 30,37 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Variazione intestati
Dal 19/03/2010 al 09/11/2015	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita € 30,37 Via Francesco Paolo Bonifacio n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Variazione toponomastica
Dal 09/11/2015 al 19/07/2016	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita € 30,37 Superficie catastale Totale: 4mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015
Dal 19/07/2016 al 13/04/2021	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita € 30,37 Superficie catastale Totale: 17mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Variazione: aggiornamento planimetrico

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 941/2023
G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

Dal 13/04/2021 al 29/12/2025	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita € 30,37 Superficie catastale Totale: 17mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201 – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Variazione toponomastica
Dal 29/12/2025	***Omissis*** (Poprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 42, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.9, Cons. 12mq Rendita € 30,37 Superficie catastale Totale: 17mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201 – Edificio A2 – interno 6 – Piano T	Variazione intestati

**BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
BOX AUTO -EDIFICIO A2 - PIANO S1 - INT. 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 25/11/1993 al 03/10/1997	Comune di Roma (Diritto del concedente) ***** (Diritto di oneri utilista della superficie)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 67, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.13- Cons. 19mq Rendita £ 172.900 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano S1	Atto del 25/11/1993
Dal 03/10/1997 al 01/03/2001	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 67, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.13- Cons. 19mq Rendita £ 172.900 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano S1	Costituzione del 03/10/1997
Dal 01/03/2001 al 19/03/2010	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 67, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.13- Cons. 19mq Rendita £ 172.900 - € 89,30 Via di P.Z. C1-Torraccia n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano S1	Variazione intestati
Dal 19/03/2010 al 09/11/2015	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 67, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.13- Cons. 19mq Rendita € 89,30 Via Francesco Paolo Bonifacio n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano S1	Variazione toponomastica

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 941/2023
G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

Dal 09/11/2015 al 19/07/2016	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 67, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.13- Cons. 19mq Rendita € 89,30 Superficie catastale Totale: 25mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. sc – Edificio A2 – interno 6 – Piano S1	Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015
Dal 13/04/2021 al 29/12/2025	Comune di Roma (Diritto del Concedente) ***Omissis*** (Poprietà superficiaria per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 67, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.13- Cons. 19mq Rendita € 89,30 Superficie catastale Totale: 25mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201 – Edificio A2 – interno 6 – Piano S1	Variazione toponomastica
Dal 29/12/2025	***Omissis*** (Poprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 1596, Sub 67, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.13- Cons. 19mq Rendita € 89,30 Superficie catastale Totale: 25mq Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201 – Edificio A2 – interno 6 – Piano S1	Variazione intestati

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali all'attualità.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
ABITAZIONE IN VILLINO -EDIFICIO A2 - PIANO S1, T, 1- INT. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	1596	20	6	A/7	5	7,5 vani	Totale 130 mq Tot. escluso aree scoperte 125 mq	Euro 1.316,97	S1 – T - 1	

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
POSTO AUTO SCOPERTO -EDIFICIO A2 - PIANO T - INT. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	1596	42	6	C/6	9	12 mq	Totale 17 mq	Euro 30,37	T	

**BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
BOX AUTO -EDIFICIO A2 - PIANO S1 - INT. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	1596	67	6	C/6	13	19 mq	Totale 25 mq	Euro 89,30	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 4 giugno 2025, si è verificata la sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente ai beni, oggetto di pignoramento, quali l'abitazione e l'annessa area esterna di pertinenza (distinti nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1).

L'unità immobiliare adibita ad uso abitazione allo stato attuale risulta infatti conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso e risulta sostanzialmente conforme per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Si riscontrano tuttavia difformità quali:

- La presenza di gradini realizzati in prossimità del cancelletto in metallo pedonale di accesso all'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto, non previsti nella planimetria catastale;
- La presenza di una risega nel muro perimetrale esterno del fabbricato, rivolto a NordOvest non rappresentata nella planimetria catastale;

- La presenza di un'unica area esterna, pavimentata, che si sviluppa su un unico livello, in luogo di quanto previsto nella planimetria catastale, laddove sono rappresentati una porzione di area a giardino, ed una adiacente porzione di area esterna a "giardino inclinato";
- La presenza di una "risea" nel bagno al piano terra, sul muro divisorio del bagno stesso con la cucina, in prossimità del muro perimetrale esterno;
- La presenza di una risea nel bagno al primo piano, sul muro divisorio del bagno stesso con la camera 1, in corrispondenza del muro perimetrale esterno, che presenta dimensioni minori rispetto a quella prevista nella planimetria catastale;
- La presenza di due disimpegni nel piano seminterrato, realizzati chiudendo con un cancello in ferro l'unico disimpegno previsto nella planimetria catastale.

Preliminarmente si rileva che, come verrà approfondito successivamente, la planimetria catastale ultima in atti e le planimetrie di progetto, ovvero le planimetrie allegate alle domande presentate per il rilascio della concessione edilizia volta all'edificazione del fabbricato cui i beni immobili pignorati appartengono, sono sostanzialmente analoghe, anche se presentano alcune difformità.

In particolare, alcune difformità che sono state rilevate dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale ultima in atti non si riscontrano nel confronto tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie di progetto.

In merito a una parte delle difformità riscontrate (dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima in atti) si precisa che attualmente non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché, trattandosi presumibilmente, come verrà meglio chiarito in seguito, di opere realizzate in assenza di idonea autorizzazione edilizia, laddove possibile, si rende innanzitutto necessario sanare tale abuso.

In merito al posto auto scoperto, ubicato al piano terra ed al box auto ubicato al piano seminterrato, in seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 4 giugno 2025, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi.

Note

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

PRECISAZIONI

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

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca delle unità immobiliari.

PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

Gli immobili pignorati risultano essere inseriti in un contesto condominiale, e risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari.

Risulta costituito un "condominio" relativo al complesso edilizio di cui fa parte anche il fabbricato A2 cui appartengono i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva.

All'attualità il Condominio è amministrato dallo***** Amministrazione Condomini, *****
***** ed è dotato di apposito Regolamento di Condominio, depositato con atto a rogito del Notaio Massimo Mascolo di Roma, stipulato in data 22 novembre 1993, rep. n. 42472, Raccolta n. 6719 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 in data 26 novembre 1993 al Reg. Part. n. 42270 e al Reg. Gener. n. 77224 e variato in data 22/12/2008).

Ad oggi non è stata reperita dallo scrivente una copia del suddetto Regolamento di Condominio.

Si richiama quanto riportato nell'ultimo Atto di Compravendita relativo ai beni immobili oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Paolo Farinaro in data 1 marzo 2001, laddove si afferma che *"la vendita in oggetto viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le parti comuni, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, infissi, attinenze, servitù attive passive, apparenti e non apparenti, e con cessione di tutti i diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla Legge....."*

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo edilizio stipulato a rogito Notaio Massimo Mascolo in data 02/05/1991 rep. 31918, Racc. n. 5591, registrato a Roma in data 8/05/1991 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 in data 7/05/1991 al Reg. Generale 41807 ed al Reg. Particolare 23879) a favore del Comune di Roma e contro la società***** (società costruttrice del fabbricato A2 di cui fanno parte i beni immobili oggetto di pignoramento), di cui si ritiene utile riportarne di seguito uno stralcio.

Con tale Atto, la società***** per uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, per l'area interessata dall'edificazione dei fabbricati in oggetto, si obbligava,

- a) a vincolare il lotto di terreno di mq 6414 (catastali) di cui è assegnataria, descritto in premessa, al servizio delle progettate costruzioni, come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto "B", impegnandosi altresì a stipulare la Convenzione col Comune di Roma e a versare il corrispettivo per l'acquisizione dell'area;
- b) a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 746,26 (coperti mq 36,86 + scoperti mq 379,40) a parcheggio condominiale al servizio degli edifici e a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati, escluse le sedi stradali e simili e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 15 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, come da planimetrie in allegati "C" e "D"....;
- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici come riportato nelle planimetrie contenute nell'allegato "D"

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli Uffici dei Registri Immobiliari di Roma, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma..."

Si richiama altresì la Convenzione edilizia, stipulata ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865 tra il Comune di Roma e la società *****

(società costruttrice del fabbricato A2, di cui fanno parte i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva) con Atto a rogito Notaio Massimo Mascolo in data 17 dicembre 1991, Rep. 34035, Racc. n. 5886 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 in data 8 gennaio 1992 al Reg. Gen. n. 3299 ed al Reg. Part. n. 2792 e variata in data 17/12/2008), di cui si ritiene utile riportare uno stralcio:

Articolo 1

*La Convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, la concessione del diritto di superficie in favore della ******

sulle seguenti aree in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel Piano di Zona C1 "Torraccia", comparto "T" parte, di detto Comune, per la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 7449.

....

Il Comune di Roma concede il diritto di superficie sul terreno stesso alla Cooperativa che accetta, per la realizzazione del programma costruttivo edilizio economico e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate e meglio descritto nella relazione di cui al punto 5 dell'art.1) dell'atto di convenzione.

E' fatto divieto al concessionario di occupare aree del Piano di Zona non oggetto della presente convenzione.

....

Articolo 2

DURATA, CONTENUTO, ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE.

La concessione si intende effettuata per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa, presentata almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- *alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal Planovolumetrico per il lotto assegnato;*
- *al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del Concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla stessa convenzione.*

Il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione in oggetto in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area che viene concessa in diritto di superficie.

In caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata dall'originario atto, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Alla scadenza della concessione, ove non sia stato richiesto e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati sul terreno alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

Gli eventuali locatari, o comunque aventi diritto, conservano tali loro condizioni anche nei confronti del Comune e con l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva espressa autorizzazione della Amministrazione comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie oggetto dell'atto.

In caso di inosservanza di tale divieto la Società concessionaria sarà considerata immediatamente ed automaticamente decaduta".

Si ritiene utile richiamare quanto riportato nell'articolo 3 "CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE" e nell'Art. 9 "CRITERI PER LE VENDITE", che si intendono in tale perizia integralmente riportati.

ARTICOLO 14.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE CONSENTITA, NONCHÉ PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE (ART. 35) COMMA 8 LETTERA E) DELLA LEGGE N. 685/71

Prezzo massimo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentito, è determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia alla data del 1° ottobre 1982 in L. 850.000 (lire ottocentocinquantamila) al mq. convenzionale.

(Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico il prezzo massimo di cessione degli alloggi ove consentito, è fissato in L.740.000 (lire settecentoquarantamila) al mq. convenzionale alla data del 1° ottobre 1982, tale prezzo è stato desunto con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art.4) lettera G) della Legge 457/78 e dal decreto del Ministero dei LL. PP. per l'edilizia agevolata convenzionata).

Il prezzo di cui sopra è inoltre, suscettibile di maggiorazione in dipendenza ed in eguale misura di eventuali variazioni del corrispettivo di concessione, quale determinato dalla deliberazione consiliare n. 4235 del 12.10.1982.

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma per il periodo compreso tra la data del 1° ottobre 1982 e quella dell'inizio dei lavori.

....

Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

- a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;
- b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole, soffitte;
- c) superficie netta i degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche e altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori ecc.;
- d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenze dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.
- Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile.
- Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva dell'organismo abitativo.
- Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno valutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60%.
- Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute nel loro complesso, entro il 45% della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).

.....

ARTICOLO 17.

ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione ai sensi dell'art 27, ultimo comma, legge regionale 20 dicembre 1978 n.74"

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva fa parte di un condominio, amministrato dallo *****).

Ad oggi non è stata reperita dallo scrivente una copia del "Regolamento di Condominio" nè sono stati comunicati dall'Amministratore di Condominio al sottoscritto gli eventuali oneri condominiali aggiornati (ovvero le spese per la gestione degli spazi comuni) ancora da versare a favore del "condominio" da parte del debitore Esecutato relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il debitore esecutato, tuttavia, nel corso del sopralluogo eseguito in data 4 giugno 2025 mostrava il bilancio Consuntivo relativo all'anno 2024, da cui risulta un saldo a debito di Euro 290,84, ed il bilancio preventivo dell'anno in corso, dal quale è possibile quantificare l'importo medio degli oneri dovuti per la "gestione condominiale ordinaria", relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, pari a ca. Euro 860,00 annui.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato (edificio A2) sito in via Francesco Paolo Bonifacio, 201, di cui fanno parte i beni immobili oggetto di pignoramento, presenta una struttura in cemento armato, ed è dotato di una copertura piana, a terrazza non praticabile.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite per lo più in cortina, ed in parte con intonaco civile e tinteggiate; i balconi, aggettanti, sono delimitati da parapetti in parte in cemento (lateralmente) ed in parte in metallo (sul fronte dei balconi).

L'edificio A2 in oggetto fa parte di un compendio immobiliare costituito da diversi fabbricati, ovvero, nel dettaglio, 4 edifici quadrifamiliari (A1, A2, A3, A4) ed un fabbricato costituito da 6 villette a schiera (edificio B).

Nel caso di specie, l'edificio A2 è un fabbricato costituito da 4 unità abitative unifamiliari che presentano una Tipologia "duplex"; tali unità immobiliari pertanto presentano due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale ed un piano seminterrato costituito da cantine (direttamente collegate con l'abitazione al piano superiore) e box auto.

L'edificio A2 non presenta un accesso diretto da via Francesco Paolo Bonifacio.

Tramite un cancelletto in metallo, pedonale, ed un adiacente cancello in metallo carrabile posti al n. civico 201 di via Francesco Paolo Bonifacio si accede al complesso immobiliare di cui l'edificio A2 fa parte, in un'area esterna condominiale, costituita da un'ampia strada asfaltata, caratterizzata lungo il suo percorso dalla presenza di alberi e di aiuole con verde ben curato; percorsa parte di tale "strada condominiale" si giunge all'edificio A2 in oggetto. Attraverso un vialetto posto lateralmente rispetto all'edificio ("corridoio di accesso comune") si giunge ad un cancelletto in metallo pedonale attraverso cui si accede all'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 1 (abitazione in villino).

Salendo diversi gradini si raggiunge, al piano terra rialzato, un balcone (distinto nella presente perizia tecnica come balcone 1), dotato di ringhiere in metallo; nel balcone 1 si trova il portoncino blindato di accesso all'abitazione, che collega il soggiorno dell'abitazione con il balcone stesso. Dal balcone suddetto è possibile raggiungere attraverso delle scale, l'area esterna di pertinenza dell'abitazione, che si presenta ad una quota inferiore rispetto al balcone stesso.

Si rileva la presenza di un secondo balcone al piano terra rialzato, cui si accede dalla cucina, anch'esso collegato attraverso alcuni gradini alla suddetta area esterna di pertinenza dell'abitazione, e di un terzo balcone al primo piano, cui si accede dalla camera 2.

L'abitazione è dotata di un'area esterna di pertinenza, che si presenta prevalentemente pavimentata, ed è caratterizzata dalla presenza di un'aiuola perimetrale; tale area esterna è delimitata perimetralmente attraverso un muretto basso in cemento, sormontato da ringhiere in metallo.

L'unità immobiliare presenta un'esposizione prevalentemente a Nord/Ovest e Nord/Est ed è caratterizzata nei diversi ambienti da un'altezza interna utile pari a circa 2.70 ml.

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; i diversi locali dell'appartamento risultano tinteggiati con una colorazione uniforme.

Le pareti della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica, fino ad un'altezza di circa 1,90 m.

Il bagno al piano terra rialzato, privo di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 1,90 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

Il bagno al primo piano, dotato di lucernario, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 1,90 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una vasca.

I pavimenti dell'unità immobiliare in oggetto sono costituiti per lo più da piastrelle di ceramica con colorazioni differenti nei diversi ambienti.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, si presentano in legno con vetro camera; sono presenti avvolgibili e grate di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno.

Le scale interne di collegamento dei diversi piani presentano gradini in marmo.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento / acqua calda sanitaria autonomo, con una caldaia marca "Beretta", modello "Ciao Green" installata nel balcone, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni.

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

Non si rileva la presenza di condizionatori nell'unità immobiliare.

L'abitazione appare, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 4 giugno 2025) il debitore esecutato sottolineava in merito al muretto perimetrale di delimitazione dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, che *"il fronte verso la campagna ed al confine entrando a destra, presentano fenomeni di distacco"*. A seguito di un esame visivo, comunque non approfondito, delle suddette "fessurazioni" visibili sul muretto perimetrale, lo scrivente Esperto non ha riscontrato il pericolo di crollo del muretto stesso. Per una maggiore sicurezza, ovvero per avere la certezza della stabilità del muretto in oggetto, si ritiene tuttavia necessaria l'esecuzione di "verifiche" approfondite da parte di tecnici specializzati.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n.2, è ubicato al piano terra, lungo la strada condominiale, in un'area in prossimità dell'edificio A2 in oggetto, vicino al vialetto ("corridoio di accesso comune") precedentemente descritto; il posto auto risulta parzialmente delimitato da un'aiuola e dal marciapiede.

Il box auto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n.3 si trova al piano seminterrato dell'edificio A2, Attrverso un'ampia rampa esterna che parte dalla strada condominiale si giunge al piano seminterrato laddove, attraverso una serranda basculante, si accede al box auto in oggetto. Ad esso si può accedere anche attraverso una porta che lo collega direttamente con la cantina dell'abitazione al medesimo piano seminterrato. Le pareti interne del box auto risultano tinteggiate. Attualmente (ovvero al momento del sopralluogo, eseguito in data 4 giugno 2025) il box in oggetto è utilizzato come deposito di beni ed oggetti vari.

Esso presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso presso i beni immobili pignorati, effettuato in data 4 giugno 2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che gli stessi risultavano occupati e nella disponibilità del ***Omissis*** (debitore esecutato), come riferito dal medesimo in occasione del sopralluogo suddetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
ABITAZIONE IN VILLINO -EDIFICIO A2 - PIANO S1, T, 1- INT. 6

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
POSTO AUTO SCOPERTO -EDIFICIO A2 - PIANO T - INT. 6

BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO PAOLO BONIFACIO, 201
BOX AUTO -EDIFICIO A2 - PIANO S1 - INT. 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2025	1) ***Omissis*** 1/1 proprietà	Atto tra vivi – Trasferimento della proprietà dell’area al titolare della proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Iovieno Claudio	29/12/2025	7467 – Raccolta n. 4572	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	12/01/2026	2358	1726
Atto tra vivi – scrittura private con sottoscrizione autenticata – Trasferimento della proprietà dell’area al titolare della proprietà superficiaria:					
- a favore del ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell’area, - contro “Roma Capitale”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell’area					

Si precisa che nell'Atto in esame è oggetto di trasferimento anche il diritto di proprietà dell'area identificata al Catasto Terreni con Foglio 290, particella 1596, Ente Urbano, della consistenza di 64 are e 14 centiare.

Tale Scrittura privata autenticata stipulata tra "Roma Capitale" ed il ***Omissis*** si allega nella presente perizia tecnica e si intende in questa sede integralmente riportata.

Si ritiene comunque utile richiamare uno stralcio di tale Atto:

"Premesso che:

.....

*9) il signor ***OMISSIS***, ha presentato al Dipartimento Attuazione Urbanistica prot. n. QI/2025/188546 del 19 settembre 2025, istanza ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 di trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie, già concesso ex art. 35 comma 8 della Legge 865/71, su aree del p.d.z Torraccia e risulta attualmente proprietario superficiario dell'alloggio e relative pertinenze costituenti le porzioni immobiliari di cui infra, realizzate nell'ambito dell'intervento edilizio del Piano di Zona n. C1*

.....

10) con determinazione dirigenziale del Dipartimento Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia rep. n. QI/2025/3829 dell'11 ottobre 2025, prot. n. QI/2025/204598 dell'11 ottobre 2025 che in copia conforme trovasi allegata al presente atto sub "A" - e previa attestazione dei requisiti soggettivi – è stata autorizzata la sottoscrizione del presente atto previo CALCOLO delle relative somme ivi stabilite, calcolate in applicazione dei criteri di calcolo vigenti per la fattispecie in questione ed indicati nel provvedimento stesso.

.....

Premesso quanto sopra, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà

*- "ROMA CAPITALE", anche ai sensi dell'articolo 31 commi 47 e 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 quale Ente proprietario dell'area di sedime indicata in premessa, trasforma il diritto di superficie, spettante sulla stessa al signor ***OMISSIS***, che accetta, nel regime patrimoniale di cui sopra, in diritto di proprietà, per la quota frazionata indivisa di diritti reali superficiari pari a 46,37/1000 (quarantasei virgola trentasette millesimi) delle quote corrispondenti ai millesimi di proprietà.*

Ciò sia ai fini del trasferimento di diritti reali immobiliari nonchè dei conseguenti fini della pubblicità immobiliare, da effettuarsi anche a margine della nota per trascrizione della convenzione originaria. Tali quote millesimali di condominio-comunione sono quelle risultanti per effetto esclusivamente del titolo convenzionale originario e dai titoli di provenienza e condominiali presentati all'Amministrazione di Roma Capitale, dichiarati vigenti validi e efficaci e anche qui come tali confermati dalla parte privata.

2. In concreto tale effetto si esplica esclusivamente riguardo alle seguenti porzioni immobiliari a destinazione alloggiativa - residenziale e relative pertinenze del fabbricato, denominato Edificio A2, sito in Roma, località Torraccia, piano di zona C1, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201, e precisamente:

A) abitazione da cielo a terra sviluppantesi su tre piani (seminterrato, terra e primo), distinta con il numero interno sei (int. 6), composta da sette virgola cinque vani catastali, con annesso giardino e comprensivi di una cantina al piano seminterrato, il tutto confinante con distacco verso parco pubblico ed abitazioni intt. 5 e 8, salvo altri;

B) box auto al piano seminterrato, distinto con il numero sei (n. 6), avente la consistenza di metri quadrati

diciannove (mq. 19), confinante con rampa d'accesso, abitazione di cui sopra e box n. 8, salvo altri;
C) posto auto scoperto al piano terra, distinto con il numero sei (n. 6), avente la consistenza di metri quadrati dodici (mq. 12), confinante con rampa d'accesso, aiuola condominiale e posto auto n. 8, salvo altri.
Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 290, z.c. 6, particella 1596, subalterni: 20, cat. A/7, cl. 5, vani 7,5, r.c. Euro 1.316,97 (l'abitazione e la cantina); 67, cat. C/6, cl. 13, mq. 19, r.c. Euro 89,30 (il box auto); 42, cat. C/6, cl. 9, mq. 12, r.c. Euro 30,37 (il posto auto).

.....

5. il signor *****OMISSIS*****, come sopra generalizzato risulta, come verificato dal Notaio autenticante le sottoscrizioni del presente atto previa consultazione dei Registri Immobiliari, tenuti dall'Agenzia del Territorio, Ufficio per la pubblicità Immobiliare, essere attualmente proprietario superficiario dei beni immobili in questione – anche ad oggi destinati ad unità abitative e loro pertinenze site in Roma, dettagliatamente descritte nell'articolato del presente atto.

6. Le parti danno atto che a seguito della presente trasformazione, il diritto di superficie già concesso da Roma Capitale con la convenzione citata in premessa, risulta estinto, ma ciò esclusivamente relativamente le unità immobiliari sopra riportate e corrispondenti alla suddetta quota di 46,37/1000 (quarantasei virgola trentasette millesimi) e ciò per confusione tra il titolare della relativa quota del diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente del diritto di superficie.

Art.4 - Effetti della trasformazione

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è fatta ed accettata pro-quota millesimale a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'area interessata si trova, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza e secondo la sopraindicata misura derivante dalle tabelle millesimali di proprietà attestate nel regolamento di condominio vigente per l'intero fabbricato, già parte integrante e sostanziale dell'atto di acquisto/assegnazione, regolamento e relative tabelle millesimali che in questa sede la parte privata dichiara di essere tuttora pienamente vigenti anche ai fini traslativi del presente atto.

2. Gli effetti attivi e passivi della trasformazione decorrono dalla data del presente atto.

3. Sono comunque fatti salvi i vincoli di qualunque natura eventualmente stabiliti sulla base di ciascun canale di finanziamento.

4. In ossequio al disposto della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 10 del 1 febbraio 2022, per effetto del presente atto di trasformazione della Convenzione originaria in diritto di superficie in diritto di proprietà, la durata del rapporto convenzionale trasformato è stabilita in anni 20 (venti).

5. Detta durata è da computarsi diminuendo la stessa del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione del presente atto di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà.

6. Conseguentemente, per tali casi, è stato stabilito in tale provvedimento che nessun procedimento di affrancazione ovvero liberazione da vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione e quindi nessun relativo atto notarile-negoziale in qualunque forma sono necessari ove sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione poichè in tali casi tutti i vincoli si intendono già cessati per effetto del decorso del tempo e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi ove derivanti da convenzione e quindi non risulta applicabile il successivo art. 5.

Art.5 - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi

1. Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona PEEP di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

1.1 PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO (prezzo convenzionale unitario x sup. convenzionale + migliorie) x (adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni) x (-coefficiente di vetustà).

1.1.a. Il prezzo di vendita massimo consentito è il maggiore tra quello stabilito da ciascuna convenzione e dal valore catastale rivalutato.

1.1.b. Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato entro il massimale calcolato come sopra, da un tecnico iscritto in albo professionale.

1.1.c. Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore su base annua al 4% (quattro per cento) del prezzo di vendita come sopra specificato.

1.1.d. Ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n. 380/01, ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

2. Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

3. Il cessionario sottoscrive il presente articolo anche ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

4. I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/1998) e successive modificazioni ed integrazioni. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di liberazione da tali vincoli in essere per Roma Capitale a tale momento, completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate.

5. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, compreso quello del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e del canone di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula, della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie.

6. Allo scadere della convenzione tutti i vincoli si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi od oggettivi derivanti dal rapporto convenzionale medesimo, fatti salvi quelli eventualmente stabiliti sulla base di ciascun canale di finanziamento..."

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 941/2023
G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2001	1) ***Omissis*** 1/1 proprietà superficiaria 2) Comune di Roma (diritto del concedente)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Paolo Farinaro	01/03/2001	137600 – Raccolta n. 21362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	13/03/2001	20677	13590
Atto tra vivi - compravendita: - a favore del ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria, - contro il sig. ***Omissis***					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1993	1) ***Omissis***** 1/1 proprietà superficiaria 2) Comune di Roma (diritto del concedente)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Massimo Mascolo	24/11/1993	425111 – Raccolta n. 6728	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	13/12/1993	81128	44344

Atto tra vivi - compravendita:

- a favore del sig. ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria,
- contro la '*****'
(società costruttrice del fabbricato di cui fanno parte I beni immobile oggetto di pignoramento).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 16/01/2026 ed al 12/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 19/07/2023
Reg. gen. 92063 - Reg. part. 13887
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
Repertorio 10202 del 21/06/2023
A favore di "***Omissis***" - Contro il ***Omissis***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 22/09/2023
Reg. gen. 113946 - Reg. part. 83677
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
Repertorio 28188 del 02/09/2023
A favore di "***Omissis***" - Contro il ***Omissis***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G.) l'area su cui sorge l'edificio contenente le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella Tav. "Sistemi e Regole", nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Città Consolidata" - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Nell'Art. 44 delle "Norme Tecniche d'Attuazione" (di seguito N.T.A.) del P.R.G., la "città consolidata" è definita come *"quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani Regolatori del 1931 e del 1962"*.

Nell'art. 45 delle N.T.A del PRG, si sostiene che *"si intendono per Tessuti della città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano Regolatore del 1931"*.

Nell'art. 48 delle N.T.A del PRG, i *"Tessuti di espansione novecentesca ad attività edilizia libera"* sono definiti come *"i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di Zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962"*.

- L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità"
- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani".
- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorge il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata tra le "aree urbanizzate del PTPR".
- L'area è ricompresa attualmente nel Quartiere XXX "San Basilio", Municipio IV di Roma Capitale, ex V, nella zona urbanistica 5E "San Basilio".

Come descritto precedentemente, i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva fanno parte dell'edificio A2, edificato dalla società *****

(società costruttrice) su un'area destinata all'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 1971, di cui il Comune di Roma concedeva il diritto di superficie alla società stessa con apposita Convenzione, stipulata con Atto a rogito Notaio Massimo Mascolo in data 17 dicembre 1991, Rep. 34035, Racc. n. 5886.

L'area è soggetta al Piano di Zona C1 "Torraccia", che ricade nel territorio del IV Municipio.

Dati: generali

- Superficie complessiva: 77,85 ettari
- Abitanti totali di previsione: 10.000
- Densità territoriale: 129 ab/ha
- Superficie fondiaria: 19,31 ha
- Cubature residenziali: 800.000 mc
- Cubature non residenziali: 108.266 mc

La legge n. 167 del 18 aprile 1962, "Disposizione per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare", affida alle Amministrazioni Comunali il compito di provvedere all'individuazione degli ambiti da destinare alla realizzazione di edilizia popolare. Lo strumento urbanistico utilizzato dalle Amministrazioni comunali per programmare, gestire e pianificare tutti gli interventi riguardanti l'edilizia economica popolare è il PEEP: Piano di Edilizia Economica Popolare. A Roma ne sono stati predisposti due.

Nell'ambito del I PEEP sono stati realizzati nuovi quartieri; complessivamente all'interno delle aree del I PEEP sono stati attuati 48 Piani di Zona,

L'Amministrazione Comunale ha successivamente predisposto il II PEEP, approvato nel 1987, che comprendeva inizialmente 41 nuovi Piani di Zona per una previsione originaria di 186.486 nuove stanze.

Nel marzo 2006, con la Delibera n. 65, il Consiglio Comunale ha poi varato la cosiddetta "manovra di completamento" del II PEEP individuando nuove aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica. Del II PEEP fa parte il Piano di Zona C1 "Torraccia", che veniva istituito con Delibera G.R.L. n. 7387/87. La Variante Quater è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38/2002

La legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica", ha modificato ed integrato la Legge 18 aprile 1962, n. 167, precedentemente richiamata, e prevede una serie di prescrizioni volte ad agevolare l'edificazione di alloggi popolari, ad opera di imprese e cooperative.

Si precisa che relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, in data 29 dicembre 2025 è stato stipulato un Atto tra vivi, ovvero una "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" dal Notaio Iovieno Claudio, Repertorio n. 7.467, Raccolta n. 4.572, avente ad oggetto il "Trasferimento in diritto di piena proprietà del diritto di superficie già concesso ex art. 35 comma 8 della Legge 865/1971 su aree del p.d.z. C1 - Torraccia, ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto di pignoramento non è antecedente al 01/09/1967.

In merito alla "Regolarità edilizia" dei beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva si richiama quanto riportato nell'art. 4 dell'ultimo Atto di Compravendita relativo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Paolo Farinaro in data 1 marzo 2001 (Repertorio n. 137600 - Racc. n. 21362), laddove si sostiene che *"la parte venditrice dichiara:*

- *Che quanto in oggetto è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 1021/C rilasciata dal Comune di Roma in data 18 luglio 1991 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 8 aprile 1993 protocollo n. 25725;*
- *Che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi”.*

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. ha reperito presso i Pubblici Uffici, ovvero telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) il fascicolo di progetto relativo al fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente, emerge che la società *****

era assegnataria, ai sensi della Delibera della Giunta Municipale n. 3974 del 12/07/1989, del diritto di superficie di un terreno sito in Roma, località Torraccia, facente parte del Piano di Zona C1 "Torraccia", ovvero di parte del lotto "T".

Successivamente la ***** " presentava al Comune di Roma una domanda registrata in data 28 dicembre 1989 con protocollo n. 81762 volta ad ottenere la concessione per la realizzazione di "edifici" sul suddetto terreno sito in Roma, P.Z. C1

Nella seduta del 28/11/1990 veniva espresso dalla Commissione Edilizia il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza.

In data 17/09/1990 veniva espresso il parere dell'Ufficiale Sanitario.

In data 18 luglio 1991 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 1021/C.

Successivamente, la società ***** presentava una domanda, registrata in data 8 aprile 1993 al protocollo n. 25725, volta ad ottenere la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori in variante per l'edificio in corso di costruzione in Roma, P.Z. C1.

"Si richiede la concessione edilizia per variante in corso d'opera contenente solo lievi modifiche formali, senza alterazione delle linee architettoniche e variazione dei volumi e superfici fuori terra ed entro terra degli edifici, nonché delle superfici residenziali e non etc. e comunque dei dati quantitativi propri del progetto primario precedentemente approvato.

Infatti la presente variante viene presentata principalmente per i seguenti motivi:

- a) *Inversione dei prospetti laterali dei due edifici quadrifamiliari A2 e A4, che così risultano orientati come A1 e A3, fermo restando tutto il resto quali superfici, volumi, sagome etc."*

Nella seduta del 21/07/1993 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza.

In data 6 dicembre 1993 veniva rilasciata dal Comune di Roma la Concessione Edilizia n. 1027/C per la realizzazione dei lavori in variante rispetto alla precedente Concessione Edilizia rilasciata.

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

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva preliminarmente appare utile richiamare l'Atto d'obbligo edilizio precedentemente descritto: stipulato a rogito Notaio Massimo Mascolo in data 02/05/1991 rep. 31918/5591 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 in data 7/05/1991 al Reg. Generale 41807 ed al Reg. Particolare 23879) contro la società *****

ed a favore del Comune di Roma.

Con tale Atto, la ***** per uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, per l'area interessate dall'edificazione dei fabbricati in oggetto, si obbligava,

- a) *a vincolare il lotto di terreno di mq 6414 (catastali) di cui è assegnataria, come descritto in premessa, al servizio delle progettate costruzioni, come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto "B", impegnandosi altresì a stipulare la Convenzione col Comune di Roma e a versare il corrispettivo per l'acquisizione dell'area;*
- b) *a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 746,26 (coperti mq 36,86 + scoperti mq 379,40) a parcheggio condominiale al servizio degli edifici e a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati, escluse le sedi stradali e simili e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 15 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, come da planimetrie in allegati "C" e "D"....;*
- c) *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici come riportato nelle planimetrie contenute nell'allegato "D".*

Le planimetrie catastali ultime in atti relative ai beni pignorati e le planimetrie di progetto, ovvero le planimetrie allegate alle domande presentate per il rilascio della concessione edilizia volta all'edificazione del fabbricato cui i beni immobili pignorati appartengono, sono sostanzialmente analoghe, anche se si rilevano le seguenti difformità:

- la "risega" che si rileva attualmente nel bagno al piano terra, sul muro divisorio del bagno stesso con la cucina, in prossimità del muro perimetrale esterno non è rappresentata nella planimetria catastale, ma è invece rappresentata nella planimetria di progetto;
- la "risega" nel bagno al primo piano, sul muro divisorio del bagno stesso con la camera 1, in corrispondenza del muro perimetrale esterno presenta allo stato attuale dimensioni conformi con quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, mentre nella planimetria catastale è rappresentata di dimensioni maggiori;
- La "risega" che si trova all'attualità nel muro perimetrale esterno del fabbricato, rivolto a NordOvest, non è rappresentata nella planimetria catastale, ma è invece presente nella planimetria di progetto;

La planimetria dell'unità immobiliare distinta nella presente perizia come bene n. 1 (abitazione e annessa area esterna di pertinenza) relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti in data 4 giugno 2025) risulta conforme per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione) ma presenta difformità rispetto alle planimetrie di progetto allegate alle richieste di Concessione edilizia precedentemente descritte (prot. n. 81762 del 1989 e prot. n. 25725 del 1993).

Alla luce della documentazione analizzata, dal confronto tra lo stato dei luoghi dell'abitazione con annessa area esterna di pertinenza (bene n. 1) rilevato all'attualità e gli elaborati grafici di progetto si rilevano le seguenti difformità:

- La presenza di gradini realizzati in prossimità del cancelletto in metallo pedonale di accesso all'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto, non previsti nella planimetria di progetto (e nella planimetria catastale);

- La presenza di un'unica area esterna, pavimentata, che si sviluppa su un livello, in luogo di quanto previsto nella planimetria catastale e nella planimetria di progetto, laddove sono rappresentati una porzione di area esterna a giardino "divisa" da un'ulteriore porzione di area esterna destinata a "giardino inclinato";
- La presenza nel piano seminterrato di due disimpegni, realizzati chiudendo con un cancello in ferro l'unico disimpegno previsto nella planimetria di progetto (e nella planimetria catastale).

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.

Di conseguenza, gli interventi precedentemente descritti sono privi di titolo abilitativo, sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Per sanare l'abuso che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato, si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria. In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle opere realizzate abusivamente), accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

In merito al posto auto scoperto (bene n. 2) ubicato al piano terra, nell'area condominiale in prossimità dell'edificio A2, ed il box auto (Bene n. 3) ubicato al piano seminterrato del fabbricato A2, non si rilevano difformità tra la planimetria relativa allo stato dei luoghi all'attualità (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 4 giugno 2025) rispetto alle planimetrie di progetto allegate alle richieste di Concessione edilizia precedentemente descritte.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie di progetto, dall'analisi delle quali sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi attuale relativamente all'unità immobiliare distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - villino, con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano S1, T, 1 - int. 6
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano T - int. 6
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano S1 - int. 6

All'attualità il ***Omissis*** detiene la proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Trattasi, pertanto:

- di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione ("abitazione in villino"), con annessa area esterna di pertinenza (giardino) con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile, distinta con il numero interno 6 e che si sviluppa su più piani, (ovvero piano terra, piano seminterrato e primo piano collegati direttamente tramite scale interne) di un fabbricato (edificio A2) sito in Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201.
- di un posto auto scoperto, distinto con l'int. 6, ubicato al piano terra in un'area esterna rispetto al fabbricato suddetto (edificio A2 sito in Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201), ma in prossimità dello stesso.
- di un box auto, distinto con l'int. 6, ubicato al piano seminterrato del fabbricato (edificio A2), sito in Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio n. 201.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte (l'edificio A2), è stato realizzato conformemente allo standard edilizio - architettonico del periodo di costruzione; esso fa parte di un compendio immobiliare costituito da diversi fabbricati ovvero, nel dettaglio, 4 edifici quadrifamiliari (A1, A2, A3, A4) ed un fabbricato costituito da 6 villette a schiera (edificio B).

Nel caso di specie, l'edificio A2 (di cui fanno parte i beni immobili oggetto di pignoramento) è un fabbricato costituito da 4 unità abitative unifamiliari che presentano una Tipologia "duplex"; tali unità immobiliari pertanto presentano due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale ed un piano seminterrato costituito da cantine direttamente collegate con l'abitazione al piano superiore e box auto.

L'edificio A2 non presenta un accesso diretto da via Francesco Paolo Bonifacio.

Tramite un cancelletto in metallo, pedonale, ed un adiacente cancello in metallo carrabile posti al n. civico 201 di via Francesco Paolo Bonifacio si accede al complesso immobiliare di cui l'edificio A2 fa parte, in un'area esterna condominiale, costituita da un'ampia strada asfaltata caratterizzata lungo il suo percorso dalla presenza di alberi e di aiuole con verde ben curato; percorsa parte di tale "strada condominiale" si giunge all'edificio A2 in oggetto. Attraverso un vialetto posto lateralmente rispetto all'edificio ("corridoio di accesso comune") si giunge ad un cancelletto in metallo pedonale attraverso

cui si accede all'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia tecnica come bene n. 1 (abitazione in villino).

All'interno dell'abitazione in oggetto si accede, al piano terra rialzato, attraverso un portoncino blindato.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n.2, è ubicato in un'area al piano terra, lungo la strada condominiale, in prossimità dell'edificio A2, ovvero vicino al vialetto precedentemente descritto; il posto auto risulta parzialmente delimitato da un'aiuola e dal marciapiede.

Il box auto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 3, è sito nel piano seminterrato del medesimo fabbricato A2. Attraverso un'ampia rampa scoperta che parte dalla strada condominiale si giunge al piano seminterrato, laddove attraverso una serranda basculante si accede al box auto in oggetto. Si rileva altresì la presenza di una porta che collega il box auto in oggetto direttamente con la cantina dell'abitazione che si trova al medesimo piano seminterrato.

L'edificio A2 è inserito in un tessuto di fabbricati prevalentemente residenziali, con tipologia prevalente di abitazioni civili, con una discreta dotazione di servizi nelle vicinanze; si tratta di un'area periferica situata a NordEst del Comune di Roma, ubicata a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), nel Quartiere XXX "San Basilio", Municipio IV di Roma Capitale, ex V (zona urbanistica 5E – San Basilio), e confinante con le zone "Casal Boccone, Settecamini, Tor Cervara".

Il fabbricato si trova a ca. 1,5 Km dall'uscita 12 del G.R.A.

In prossimità del fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento (nello specifico, a ca. 220 mt dal cancello posto in via Francesco Paolo Bonifacio 201) vi è la fermata del bus "Tuozzi" (in via Pasquale Tuozzi - autobus 344, 435, 444).

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona con una buona dotazione di parcheggi pubblici.

Il bene n. 1, villino con annessa area esterna di pertinenza ubicato a Roma, via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2, piano S1, T, 1 - int. 6, è identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 290, Part. 1596, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superf. catast. Tot. 130mq, Superf. Catast. Escluse aree scoperte: 125mq - Rendita € 1.316,97

Il bene n. 2, Posto auto scoperto ubicato a Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano T - int. 6 è identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 290, Part. 1596, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 12 mq, Superf. catast. 17 mq, Rendita € 30,37

Il bene n. 3, box auto ubicato a Roma, Via Francesco Paolo Bonifacio, 201 - Edificio A2 - piano S1 - int. 6 è identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 290, Part. 1596, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 19 mq, Superf. catast. 25 mq, Rendita € 89,30

Come già precisato precedentemente, l'odierno debitore esecutato detiene per l'intero la proprietà dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, che fanno parte dell'Edificio A2, edificato dalla società ***** (società

costruttrice) su un'area (destinata all'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 1971), costituente il comparto "T" parte del Piano di Zona C1 "Torraccia", di cui il Comune di Roma concedeva il diritto di superficie alla società stessa con apposita Convenzione, stipulata con Atto a rogito Notaio Massimo Mascolo in data 17 dicembre 1991, Rep. 34035, Racc. n. 5886.

L'attuale esecutato, ***Omissis***, con l'atto di compravendita stipulato in data 1 marzo 2001 (Repertorio 137600/21362) acquisiva il diritto di proprietà superficiaria (per la quota di 1/1) delle porzioni di fabbricato oggetto della presente Procedura esecutiva (ovvero abitazione con annesso giardino di pertinenza, posto auto scoperto e box auto).

In data 29 dicembre 2025 è stato stipulato un Atto tra vivi, ovvero una "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" dal Notaio Iovieno Claudio, Repertorio n. 7.467, Raccolta n. 4.572, avente ad oggetto il "Trasferimento in diritto di piena proprietà del diritto di superficie già concesso ex art. 35 comma 8 della Legge 865/1971 su aree del p.d.z. C1 - Torraccia, ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Agenzie immobiliari;

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

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

Pertanto, per eseguire la stima del valore di mercato in regime di libero mercato relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva, si ritiene congruo utilizzare un valore pari a 2.400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 1 – Bene 1: Villino con annessa area esterna di pertinenza sito in Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201- Ed. A2 piano S1, T, 1- int. 6 Bene 2: Posto auto scoperto sito in Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201- Ed. A2 piano T - int. 6 Bene3 : Box auto sito in Roma (RM) - Via Francesco Paolo Bonifacio, 201- Ed. A2 piano S1 - int. 6	136,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 326.400,00	100,00	€ 326.400,00
Totale lotto:					€ 326.400,00

Conseguentemente, il valore di mercato della piena proprietà relativa ai beni suddetti, è pari a Euro 326.400,00.

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti per sanare le difformità riscontrate dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto autorizzato.

Come detto precedentemente, parte dei lavori eseguiti rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria.

Ovviamente ogni valutazione finale in merito spetta al competente Ufficio preposto.

Nel complesso si considerano le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame da presentare, oltre alle spese per l'onorario di un professionista abilitato.

In alternativa e laddove si è in presenza di abusi non sanabili si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo", accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Sul valore di stima dell'appartamento in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento, come detto precedentemente, anche a causa della mancanza del certificato di agibilità; fermo restando che non si conosce, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio, appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.

Nel complesso, si considerano le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità e l'onorario di un professionista abilitato.

Alla luce di quanto esposto, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni immobili oggetto di valutazione, si ritiene congruo applicare complessivamente un deprezzamento pari Euro 10.000 sul valore di stima dei beni in esame.

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

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

Valore finale di stima: € 284.760,00; Valore arrotondato : € 285.000,00

relativo al diritto di proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento facenti parte del fabbricato denominato "Edificio A2".

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

Roma, li 10/04/2026

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