
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 1078/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

**Immobile sito in Roma in Via Gaverina 145 – EDIFICIO 5B - int. A
NCEU Foglio 339 – Part.IIIa 4281 – Sub 510 (già Sub 20)**

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Elenco allegati	14

INCARICO

La sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma (RM), email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 338 2802819, in data 02.01.2025 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., notifica il 09.01.2025; in data 13.01.2025 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Si precisa che il bene in oggetto è stato pignorato come:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Gaverina 145, edificio 5B, interno A, piano S1

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competente il bene risulta essere stato autorizzato con destinazione non residenziale C2 (cantina), e successivamente oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso in residenziale A2 (edilizia civile). Poiché al momento della scritturazione non è stata rilasciata la concessione, non essendoci la certezza del rilascio della medesima la scrivente ritiene opportuno mettere in vendita il bene come autorizzato, sebbene per completezza viene effettuata anche la stima per la destinazione residenziale.

DESCRIZIONE

L'immobile si trova in zona di Mazzalupetto, località Selva Nera, situata nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma tra la ferrovia Roma-Viterbo ed il Raccordo Anulare, ricadente all'interno del Piano di Zona Selva Nera, Comparto b2 Edificio 5A - 5B.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Via Gaverina 145, edificio 5 B, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato verificato dalla scrivente che è stata depositata in cancelleria in data 11.11.2024 in base all'art. 567 - 2° comma del c.p.c, la relazione notarile del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle

visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile pignorato alla data del pignoramento (21.10.2024).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Diritto superficie 1/1)

nonché al seguente proprietario del terreno non esecutato:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Diritto di superficie 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con l'area di manovra del locale autorimessa, box auto n. 16, rampa di accesso all'autorimessa, salvo altri.

CONSISTENZA

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Immobile	35,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

Si precisa che il bagno ha altezza mt 2,20.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1997 al 19/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4281, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C2, Cl.10, Cons.

		35 mq, Rendita € 161,00, Piano S1
Dal 19/11/1997 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4281, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C2, Cl.11, Cons. 35 mq, Rendita € 191,61, Piano S1
Dal 25/10/2005 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4281, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 2 vani, Rendita € 278,89, Piano S1
Dal 12/05/2010 al 04/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4281, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 2 vani, Rendita € 278,89, Piano S1
Dal 04/08/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4281, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 2 vani, Rendita € 278,89, Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 4281, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 2 vani, Superficie catastale 38 mq, Rendita € 278,89, Piano S1

Nella cronistoria catastale non è indicato che dal 10.11.1999 al 12.05.2010 la proprietà superficiaria del bene è stata di **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	4281	510	6	A2	5	2 vani	38,00 mq	278,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale d’impianto (sub 20) è conforme al progetto, l’ultimo elaborato grafico in atti (sub 510) risulta conforme alla domanda di sanatoria, ma difforme dallo stato dei luoghi rilevato in data 29.05.2025 per la diversa ubicazione di alcune aperture e per la posizione del tramezzo che individua il bagno. La visura storica catastale indica che dal 25.10.2005 l’originario cantina (C2) ha cambiato destinazione d’uso in abitazione civile (A2); per quanto concerne la corrispondenza catastale si rimanda ai capitoli: REGOLARITA' EDILIZIA e STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del giorno 05.02.2025 non è stato possibile accedere all’immobile oggetto della presente procedura, solo in data 29.05.2025 è stato effettuato l’accesso. L’aspetto generale presenta un diffuso stato di abbandono, seppure dalla sua costruzione sono state effettuate migliorie, come l’impianto di riscaldamento, sebbene non è certa la sua funzionalità. Parte della grata di una finestra è mancante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte del fabbricato 5B ricadente nel lotto "b2" del Piano di Zona B/16 Selva Nera, prevalentemente ad uso residenziale e con attività commerciali al piano terra; i prospetti sono in parte a cortina ed in parte intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Il piano interrato, in cui è ubicato il bene in oggetto, è adibito ad autorimessa e cantine, il piano terra ha una porzione a destinazione non residenziale (n. 2 uffici) ed una porzione a destinazione residenziale, i quattro piani in elevazione sono ad uso residenziale, il quinto piano ha in parte destinazione residenziale ed in parte a soffitte. Durante il sopralluogo del giorno 05.02.2025 non è stato possibile accedere all'immobile oggetto della presente procedura; il rilievo interno è stato effettuato in data 29.05.2025 durante il secondo sopralluogo, avvenuto assieme al Custode Giudiziario Avv. Francesca Roccadoro. L'accesso è tramite una porta blindata sita lungo la rampa carrabile che conduce nell'autorimessa condominiale, come riferito, sita al piano seminterrato, alla quale si giunge o dall'interno del fabbricato dopo avere attraversato l'autorimessa o dai cancelli carrabile e pedonale siti al civico 135 di Via Gaverina.

All'interno il bene è costituito da un ambiente centrale con due finestre, un ripostiglio con finestra e da un bagno cieco. Le finestre affacciano tutte sulla rampa carrabile. Il pavimento della stanza principale è di tipo ceramico con mattonelle di formato pari a ca. cm 30x30 montate "a rombo", le pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati di colore bianco; il bagno, il cui piano di calpestio è circa 10 cm più alto rispetto al piano della stanza principale, ha il pavimento di tipo ceramico con mattonelle di formato cm 20x20 montate "a rombo" di colore azzurro, le pareti sono rivestite con ceramiche sempre di formato cm 20x20, due file di colore azzurro e 8 file di colore bianco, il soffitto è intonacato e pitturato di colore bianco; la zona cottura, ubicata all'interno dell'ambiente principale, mostra la parete tra la base ed il pensile rivestita con maioliche bianche lucide di formato cm 20x20.

Tutte le finestre hanno grate in ferro e infissi in alluminio, non sono presenti avvolgibili o elementi schermanti. L'altezza interna è di ca mt. 2,70 nell'ambiente principale e nel ripostiglio, 2,20 mt nel bagno.

Si segnala la presenza di una tubazione che attraversa il soffitto del bagno e la presenza di un areatore sulla parete a confine con l'autorimessa. Sono presenti radiatori ed una caldaia.

La scrivente non essendo venuta in possesso di alcuna certificazione degli impianti ritiene che dovranno essere verificati ed eventualmente adeguati alla normativa vigente.

Nella richiesta di agibilità è indicato che il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, per il risparmio energetico la coibentazione è stata realizzata come previsto dalla Legge 10/1991 e successivo regolamento di esecuzione, nel rispetto delle norme dell'art. 7 della Legge 46/1990 e delle norme della Legge 13/1989, per il superamento delle barriere architettoniche (ALL 8) (sebbene non è specificato se per tutto l'edificio o solo per le porzioni residenziali).

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/11/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

al 12/05/2010 ALL 13		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti		10/11/1999	26962	13299
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.		Reg. part.
		ROMA1	24/11/1999	93314		57310
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°		Vol. N°
Dal 26/10/2010 al 04/08/2015 ALL 14	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Giacalone		12/05/2010	11859	7631
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.		Reg. part.
		ROMA1	26/05/2010	64494		37456
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°		Vol. N°
Dal 04/08/2015 al 21/10/2024 ALL 15	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giuseppina Buzzi		04/08/2015	234	223
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.		Reg. part.
		ROMA 1	21/10/2024	125948		93703
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°		Vol. N°

Il bene, realizzato dalla **** Omissis ****, autorizzato con destinazione cantina è stato e venduto per il diritto di superficie a **** Omissis **** in data 10.11.1999 con atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 26962 Racc. 13219, in tale atto è precisato che la messa in possesso è avvenuta alla data 22.12.1997 (ALL 13).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (ALL 6):

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2015
Reg. gen. 85996 - Reg. part. 14377
Importo: € 162.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.300,01
Rogante: Notaio Francesca Giuseppina Buzzi
Data: 04/08/2015
N° repertorio: 235
N° raccolta: 224
Note: per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1
- **ANNOTAZIONE a iscrizione – restrizione di beni**
del 12/12/2001
Reg. gen. 110063 - Reg. part. 9424
Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 25284 del 15/12/1998
formalità di riferimento Iscrizione n. 14331 del 1996

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Roma il 24/11/1999
Reg. gen. 93314 - Reg. part. 57310
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **compravendita**
Trascritto a Roma il 26/05/2010
Reg. gen. 64494 - Reg. part. 37456
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **compravendita**
Trascritto a Roma il 06/08/2015
Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63407
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 21/10/2024
Reg. gen. 125948 - Reg. part. 93703
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione è parte del fabbricato identificato con la particella 4281 del foglio 339 del NCEU del Comune di Roma, ricadente nella tavola 9 del nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/12.02.2008 e successiva deliberazione del Commissario Straordinario adottata dall'Assemblea Capitolina con il n. 48 in data 07.06.2016 "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistema e regole" destinazione urbanistica "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera" (T3) - Art. 44-45-48; - Rete ecologica: nessuna prescrizione; - Carta per la qualità: nessuna prescrizione; - Rischio idraulico: nessuna prescrizione. - Piano Paesistico Territoriale Regionale del Lazio: TAV. A Sistema di Paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani. Sistema dell'insediamento contemporaneo: tessuto urbano. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato realizzato dalla **** Omissis **** in attuazione alla legge 18.04.1962 n. 167, con il contributo erogato dal C.E.R. (Comitato per l'Edilizia Residenziale) ai sensi della Legge n. 94 del 18.03.1982 per "l'edilizia sperimentale". L'area è sita in località Selva Nera, ricadente nel lotto "b2" del Piano di Zona B/16, sulle porzioni individuate come comparti "b2-5A" - "b2-5B" - "b2-5/p", destinate all'edificazione dei fabbricati 5A e 5B e del relativo portico di raccordo, concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma a seguito della convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. n.865 del 22.10.1971 con atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 25.11.1996 Rep. 21052/10287, registrato al n. 50903 in data 26.11.1996 e trascritto il 27.11.1996 al n. 41802.

Per completezza si riassume l'art. 9 in cui sono indicati i requisiti richiesti:

- 1) cittadinanza italiana,
- 2) avere la residenza o l'attività lavorativa nel Comune di Roma,
- 3) non essere proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare,
- 4) non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione in proprietà o in diritto di superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico e nel caso di alloggi usufruenti di contributo pubblico anche la fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento,
- 5) non essere titolare nell'ambito territoriale del Comune di Roma, né esse, né i membri del proprio nucleo familiare di diritti di proprietà di usufrutto, di uso o abitazione sull'alloggio adeguato al nucleo familiare stesso.

Il progetto per la realizzazione di due edifici separati, ma uniti da un portico di raccordo, con accessi principali dai civici numeri 144 e 145 di Via Gaverina, è stato approvato in conformità alla Concessione Edilizia n. 522/C del 17.07.1996, secondo gli obiettivi del programma di "sperimentazione edilizia" promosso dal Ministero dei Lavori Pubblici - Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale (C.E.R.).

Successivamente è stato presentato il progetto di variante in corso d'opera prot. 24349 del 12.06.1997 approvato nella seduta del 10.10.1997, subordinando il rilascio della concessione alla redazione dell'atto d'obbligo n. 23363, Rep. n. 23363 - Racc. 11356 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 13.12.1997, registrato il 22.12.1997 e trascritto in data 23.12.1997 al Reg. gen. n. 82838 e Reg. part. n. 49005 (ALL 18), con cui la proprietà si obbliga a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 948,43 a parcheggio

condominiale a servizio dell'edificio, di cui mq 884,75 a servizio della porzione residenziale dell'edificio e mq 63,68 al servizio della porzione non residenziale, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm e porre a dimora numero 25 alberi di altezza non inferiore di mt 4,50; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno, ecc.

All'interno del fascicolo 24349/1997, visionato in data 07.10.2025 presso il Dipartimento PAU, era presente il suddetto atto d'obbligo del Notaio Giovanni Ungari Trasatti (ALL 18) comprensivo dell'"allegato A" relativo al progetto di variante in corso d'opera (ALL 7) in cui è rappresentato il bene in oggetto, come già riferito, in data 14.01.1998 è stata rilasciata la Concessione in variante (ALL 5). In data 18.01.2001 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 5, in cui il locale in oggetto è indicato essere una cantina (ALL 8).

Nella dichiarazione asseverata allegata alla domanda di abitabilità dell'Arch. Andrea Sonnino, Direttore dei Lavori, è indicato che i lavori sono durati dal 30.09.1996 al 29.01.1998, il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato conforme al progetto n. 89915 del 12.08.1998; è parte del , assegnatario da parte del Comune di Roma alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei corrispettivi; è stata rilasciata autorizzazione per imbocco in fogna per apertura cavi dalla U.O.T. della Circoscrizione XIX n° 3111 del 09.07.1998; inoltre nell'integrazione alla dichiarazione asseverata allegata alla domanda di abitabilità, al punto 7 è indicato ..."per l'edificio non sono in corso d'istruttoria istanze di concessione a sanatoria ai sensi della L. 47/85 e 724/94"...

In data 03.12.2004 ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003 è stata presentata da **** Omissis **** domanda di concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso ad abitazione n. 158854, n. progressivo 535742 sot. 0. Nel fascicolo sono presenti versamenti per complessivi € 7.899,50, la scheda vincoli in cui è indicato che ricade in "area di rispetto dei beni di interesse naturalistico", la planimetria catastale depositata in catasto in data 25.10.2005; non è presente la concessione edilizia in sanatoria (ALL 9). Si rileva che il bene in oggetto non è conforme a quanto graficizzato nella suddetta planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la difforme posizione di alcune aperture. Rispetto a tale ultima planimetria catastale in atti (ALL 3), la stessa presente nel fascicolo del condono (ALL 9), durante il sopralluogo del giorno 29.05.2025 sono state rilevate, le seguenti difformità:

- differente distribuzione planimetrica interna: un solo tramezzo che individua il bagno, ma in posizione traslata,
- differente posizione dell'angolo cottura,
- differente posizione delle aperture: tamponatura del vano porta e trasformazione di una finestra in porta di accesso.

Per quanto riferito la richiesta di condono edilizio non ha ad oggi avuto riscontro presumibilmente per la presenza di vincolo paesaggistico, come indicato nella scheda vincoli presente nel fascicolo del condono (ALL 9), per cui potrebbe non essere concessionato. Per tale motivo la scrivente non avendo la certezza del rilascio della concessione in sanatoria ritiene opportuno stimare l'immobile sia come pignorato (abitazione) che come da progetto autorizzato (cantina).

Per completezza si riferisce che la scrivente ha presentato al Municipio XIV (ex XIX) richiesta di visibilità di un'eventuale pratica edilizia presentata in merito, seppure il bene, come riferito era oggetto di domanda di sanatoria, ma non le è stato prodotto nulla ed il Servizio Ispettorato Edilizio e Disciplina Edilizia in data 16.01.2025 ha risposto: *"la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 20132 ad oggi), interdetto al personale dai Responsabili del Servizio Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza la ricerca al Protocollo Informatico, tramite le informazioni citate nella richiesta, non ha fornito riscontri"...* (ALL 10).

Da quanto relazionato ai fini della regolarità urbanistica dovranno essere ripristinate le aperture esterne ed i tramezzi come autorizzati, e nel caso di diniego della sanatoria dovrà anche essere rimosso lo scarico delle acque nere del bagno.

Si procede stimando il valore dell'immobile sia come da destinazione d'uso autorizzata (cantina), decurtando i costi relativi al ripristino dei luoghi come autorizzati, ed al successivo aggiornamento catastale, sia come abitativo decurtando i costi relativi alla legittimazione, al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, all'agibilità ed al successivo aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione condominiale in data 15.10.2025 ha comunicato alla scrivente che dovranno essere approvati a breve i consuntivi di spesa relativi agli anni 2021- 2022 - 2023 - 2024 (di cui si allega un estratto della documentazione pervenuta), ha prodotto il regolamento di condominio, redatto dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 16.12.1998 Rep. 25289/12284 (ALL 16), il rendiconto dei lavori in facciata (bonus 90%), il preventivo 2025 (ALL 17). Inoltre ha indicato il debito condominiale pari a € 710,28 per la gestione ordinaria rendiconto 2025 e per la gestione straordinaria - bonus facciate - € 230,96 (ALL 17).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato a Roma (RM) – Via Gaverina 145, edificio 5 B, interno A, piano S1

L'immobile che si trova nella zona di Mazzalupetto, località Selva Nera situata nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma, è parte del fabbricato costruito in Edilizia Economica e Popolare convenzionata su terreno di proprietà del Comune di Roma ricadente all'interno del Piano di Zona B/16 - Selva Nera, Comparto b2 Edificio 5A - 5B. Il bene viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1).

Come riferito il bene è identificato al catasto Fabbricati: Fg. 339, Part. 4281, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2, poiché la domanda di concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da cantina (C2) a residenziale (A2) non è stata concessa, non essendo certo il rilascio della medesima, viene effettuata la doppia valutazione: come attualmente utilizzato (abitazione) e come autorizzato (cantina).

Il bene non è stato inserito nella tabella del prezzo massimo di cessione, pertanto la sua valutazione si basa sul prezzo libero di mercato.

CRITERIO DI STIMA

Si procede dapprima determinando il prezzo libero di mercato per immobili residenziali con caratteristiche assimilabili al bene in oggetto, quindi determinando il prezzo libero di mercato per immobili a destinazione cantina/deposito/magazzino con caratteristiche assimilabili al bene in oggetto.

Stima del più Probabile Valore Di Mercato – Diritto di superficie

Per la determinazione del prezzo libero di mercato si utilizza il metodo di stima comparativo che si basa sul confronto di immobili assimilabili per zona, caratteristiche costruttive, ecc. Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si procede esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita assimilabili per ubicazione e caratteristiche, pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita

immobiliare, quindi si confrontano i dati riscontrati con quelli raccolti da un'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto ed i valori registrati on-line relativi alla zona. Determinato il valore di riferimento, considerando le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, viene applicato il coefficiente di ragguaglio e moltiplicato per la superficie. Il valore ottenuto corrisponde al valore del bene a destinazione residenziale. Successivamente viene determinato il valore libero di mercato per immobili a destinazione cantina/deposito/magazzino con caratteristiche assimilabili al bene in oggetto.

I valori ottenuti moltiplicati per la superficie dovranno essere decurtati del diritto del concedente, considerando che trattasi di un fabbricato realizzato nel 1998 con la durata del diritto di superficie a 99 anni, la cifra ottenuta deve essere divisa per 99 anni e moltiplicata per la durata residua di tale diritto (72 anni per il caso in questione).

Per la scarsità di annunci si è proceduto basandosi sulle quotazioni medie rilevate dalle indicazioni degli osservatori:

- **OMI (Osservatorio Immobiliare) dell'Agenzia Entrate** relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona suburbana CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA), codice di zona E113, microzona catastale n. 90, tipologia prevalente abitazioni civili, valori che oscillano:

- ✓ per le abitazioni civili tra €/mq **1.900,00** e €/mq 2.700,00
- ✓ per le abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.600,00 e €/mq 2.250,00;

- **Borsino Immobiliare** per la zona periferica CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA), tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, indica:

- ✓ per abitazioni in stabili di 1° fascia ossia di appartamenti di qualità superiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 2.098,00 e €/mq 3.137,00,
- ✓ per abitazioni in stabili di fascia media ossia di appartamenti di qualità nella media di zona valori compresi tra €/mq **1.790,00** e €/mq 2.674,00,
- ✓ per abitazioni in stabili di 2° fascia ossia di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 1.609,00 e €/mq 2.236,00.

Da quanto relazionato per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico, esterno al GRA, tranquillo, presenza nelle vicinanze di attività commerciali e servizi, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 30 anni, costruito in Edilizia Economica e Popolare convenzionata) si ritiene che il più probabile valore di mercato per un bene a destinazione residenziale sia pari alla media dei valori minimi indicati dagli osservatori immobiliari presi in esame per abitazioni civili in stabili di fascia media, da cui:

$$\text{€/mq } (1.900,00 + 1.790,00)/2 = \text{€/mq } 1.845,00$$

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Per le caratteristiche intrinseche (immobile sito al piano seminterrato con accesso o dalla rampa carrabile di accesso all'autorimessa, oppure dall'autorimessa interna al fabbricato, presenza di aperture tutte con affaccio lato rampa, assenza di panoramicità, rumorosità, aspetto generale interno trascurato) si ritiene congruo applicare il coefficiente di ragguaglio pari a 0,70, da cui:

$$\text{€/mq } 1.845,00 \times 0,70 = \text{€/mq } 1.291,50$$

$$\text{€/mq } 1.291,50 \times 38,00 \text{ mq} = \text{€ } 49.077,00$$

Diritto di superficie: € $(49.077,00/99) \times 72 = \text{€ } 35.692,36$

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia; al valore così ottenuto devono essere decurtati i costi relativi alla richiesta di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, rilascio del certificato di abitabilità, legittimazione dei luoghi, aggiornamento catastale che sono orientativamente indicati in € 10.000, da cui € 25.692,36, oltre alla percentuale di decurtazione pari al 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli

immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta da cui: € 23.123,00 ed € 23.000,00 in cifra tonda.

IMMOBILE A DESTINAZIONE CANTINA/DEPOSITO/MAGAZZINO

A seguito delle indagini svolte è emersa una scarsità di offerte di acquisto per depositi/magazzini, pertanto si è proceduto applicando al valore medio per immobili a destinazione residenziale il coefficiente di destinazione per cantine/depositi.

Per le caratteristiche intrinseche (cantina sito al piano seminterrato con accesso diretto dalla rampa carrabile di accesso all'autorimessa, buona illuminazione e areazione, asciutta, dimensioni e forma agevoli) si ritiene congruo applicare il coefficiente di ragguaglio pari a 0,45, da cui:

$$\text{€/mq } 1.845,00 \times 0,45 = \text{€ } 830,25$$

$$\text{€/mq } 830,25 \times 38,00 \text{ mq} = \text{€ } 31.549,50$$

Diritto di superficie: € (31.549,50/99) x 72 = € 22.945,09

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia; al valore così ottenuto devono essere decurtati i costi relativi al ripristino dei luoghi come autorizzati e l'aggiornamento catastale che sono orientativamente indicati in € 4.000, da cui circa € 18.945,09, oltre alla percentuale di decurtazione pari al 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta da cui: € 17.050,59 ed € 17.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario diritto di superficie	Quota in vendita diritto di superficie	Totale
Bene N° 1 - CANTINA Roma (RM) - VIA GAVERINA 145, scala 5 B, interno A, piano S1	38,00 mq	447,68 €/mq	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima diritto di superficie:				€ 17.000,00

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

Roma, li 17/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/05/2025)
- N° 2 - NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 - NCEU - Visura storica e planimetria
- N° 4 - NCEU - Visura storica e planimetria d'impianto
- N° 5 – Concessione Edilizia in variante
- N° 6 - RR. II. - Ispezione ipotecaria – visura per nominativo e per immobile
- N° 7 – Progetto
- N° 8 – Agibilità
- N° 9 – Fascicolo condono
- N° 10 – Corrispondenza Municipio XIV
- N° 11 – Indagine di mercato
- N° 12 – Schema planimetrico rilevato
- N° 13 – Atto Notaio Trasatti del 10.11.1999
- N° 14 – Atto del Notaio Giacalone 12.05.2010
- N° 15 - Atto di provenienza 04/08/2015
- N° 16 – Regolamento di condominio
- N° 17 – Gestione condominiale
- N° 18 – Atto d'obbligo