TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

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

via Sardegna 129 – 00187 Roma

c.f. 01275240586

contro:

****

FFFFFFFFFFFFFF

****

Giudice:

Dott.ssa Cristina Liverani

Custode Giudiziario:

Avv. Andrea Belli

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

SOMMARIO

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

INCARICO

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

giuramento di rito.

PREMESSA

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

DESCRIZIONE

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

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

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

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Roma, al Foglio 1018, part 2690
sub 533 - appartamento A/2 zona censuaria 6, classe 5, consistenza 4 vani, sup cat 103 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 557,77
graffato con
sub 534 - corte di pertinenza

L'immobile confina:
a Nord con altra u.i.u. (part. 1116),
a Ovest con altra u.i.u. (part. 3984),
a Sud con altre u.i.u. della stessa particella 2690 (sub 507, 503,517, 518, 519, 528)
a Est con via Bolotana

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

Dal civico 55 a di via Bolotana si accede alla corte carrabile di pertinenza.
Dall'ingresso dell'appartamento si accede ad uno spazio di distribuzione, che serve il soggiorno con angolo cottura e bagno, una piccola camera da letto, la camera da letto principale con un bagno, la corte posta sul retro.

L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono, con finiture apparentemente nuove, sebbene disabitato da tempo.
Sono presenti tre condizionatori split nei tre ambienti principali.
L'impianto termico è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto.
L'impianto elettrico essenziale appare proporzionato alla qualità dell'immobile; non è stata reperita dichiarazione di conformità a norma.
Non si è potuta appurare la funzionalità degli impianti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare, in adiacenza o in aderenza, un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e comunque della dimensione massima di 70 mq.
Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.
Pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata - come di fatto risulta essere realizzata - come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:
- il requisito della superficie massima di 70 mq (limite da ritenersi superato anche avendo riguardo alla superficie netta dell'abitazione che come detto è di 74,41mq)
- la percentuale massima di aumento del 20% (percentuale da ritenersi superata giacchè la superficie lorda dell'abitazione è di 88,63 mq e quella lorda del fabbricato principale stando all' elaborato della SCIA 70209-17 era di 406,83 mq).

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

Allo stato e sulla scorta dei soli documenti forniti dall'Ufficio, non si può asseverare la regolarità della DIA Piano Casa e con essa la regolarità edilizia dell'abitazione, e si ritiene di dover concludere per la irregolarità della pratica edilizia e per il carattere abusivo dell'immobile; dalla visura storica catastale si rileva inoltre che l'immobile era stato accatastato come appartamento già nell'anno 2015, e quindi anteriormente alla pratica DIA Piano Casa.
Nell'ipotesi in cui la DIA Piano Casa risulti regolare, bisognerebbe comunque demolire: nella corte antistante il manufatto esterno adibito a ripostiglio con la adiacente tettoia, la tettoia a copertura del posto auto, il muro sul lato sud della corte, realizzato alla distanza di un metro dall'edificio originale, costruito per dividere la corte dell'immobile oggetto di perizia dal lotto originale; nella corte retrostante la tettoia e il piccolo manufatto in muratura. Inoltre sarebbe necessario procedere alla demolizione del tramezzo che delimita il vano con finestra denominato "studio", di superficie inferiore a 9 mq: con le opportune opere murarie, modificando la disposizione di tramezzi interni, si dovrebbe raggiungere anche il prescrittivo rapporto tra la superficie del soggiorno e le relative finestre, di almeno 1/8, che allo stato dei luoghi risulta insufficiente. Per i lavori e per la pratica edilizia di ripristino e di adeguamento, e per il professionista che dovrebbe anche provvedere all'allineamento catastale, si stima un costo complessivo di € 16.500,00 + oneri

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

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

via Sardegna 129 – 00187 Roma

c.f. 01275240586

contro:

****

FFFFFFFFFFFFFF

****

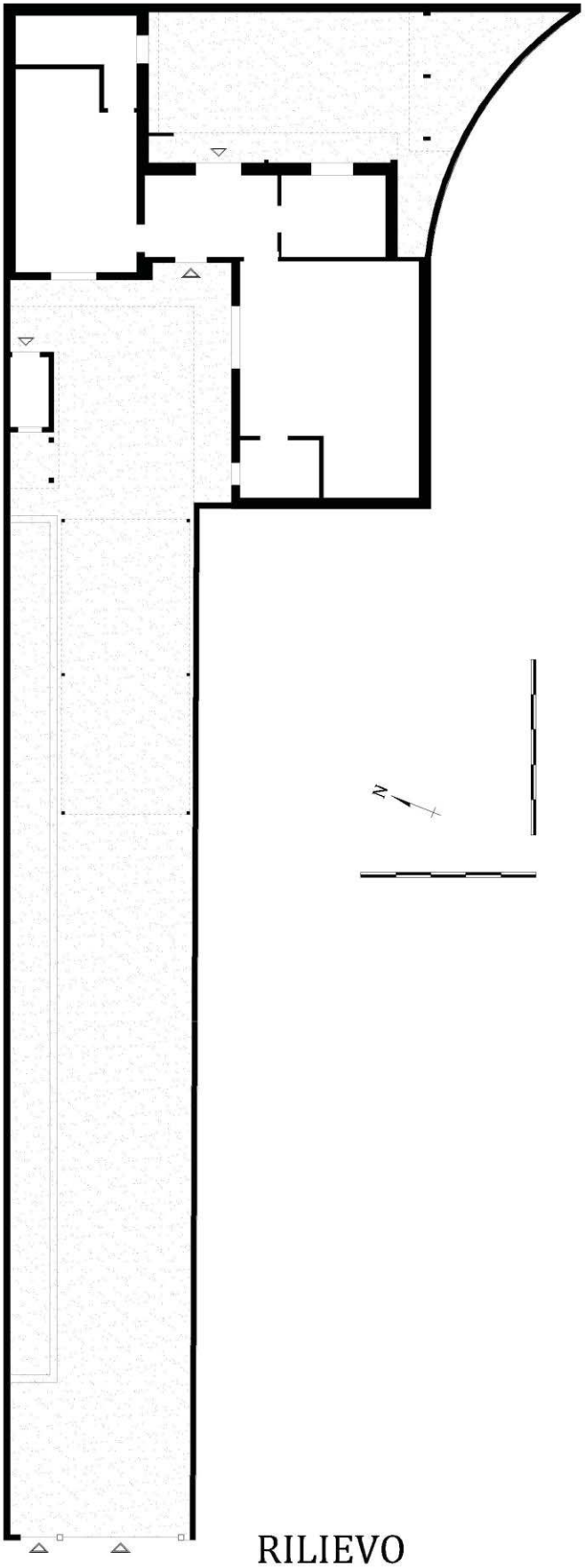
Giudice:

Dott.ssa Cristina Liverani

Custode Giudiziario:

Avv. Andrea Belli

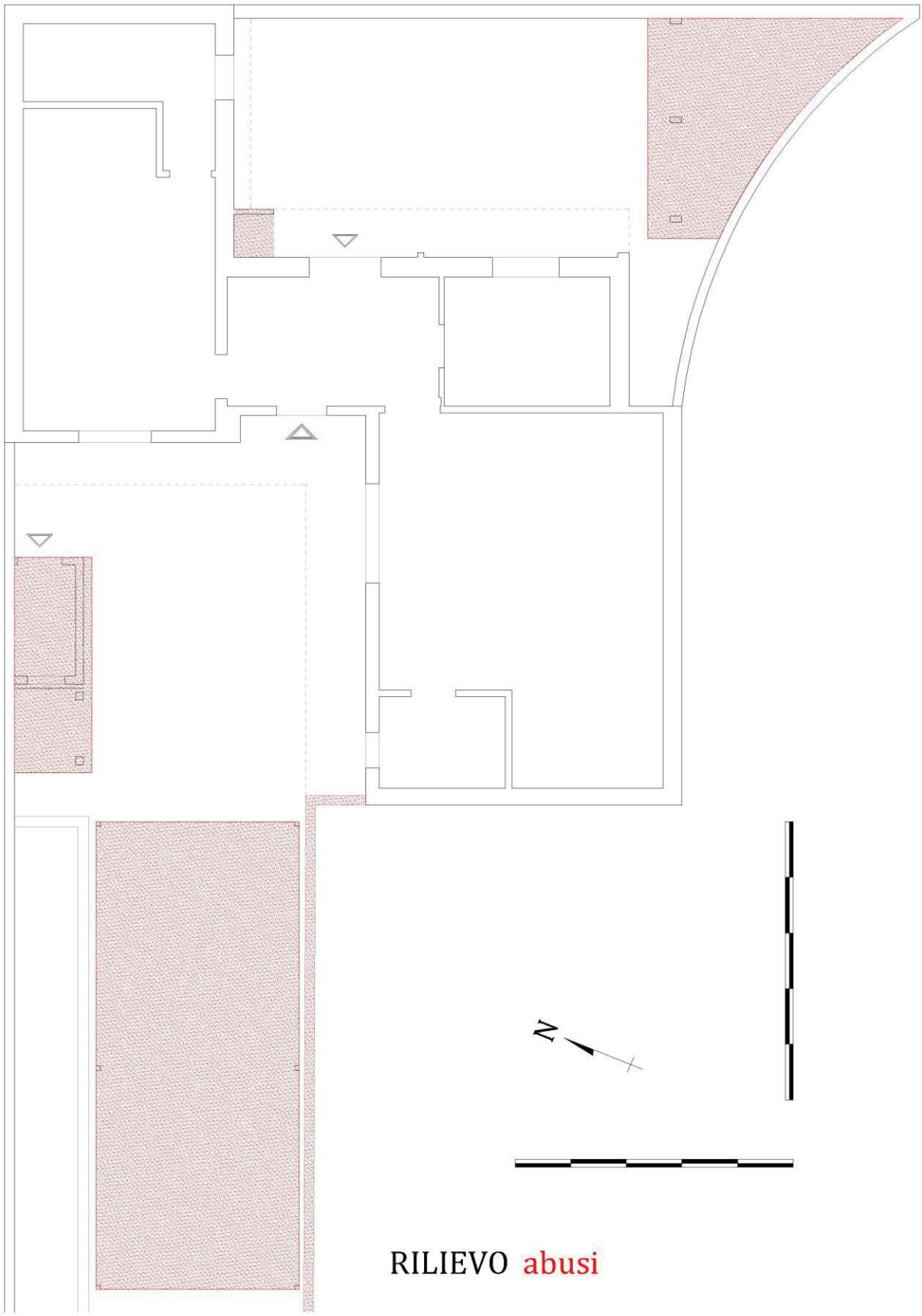
Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882



RILIEVO

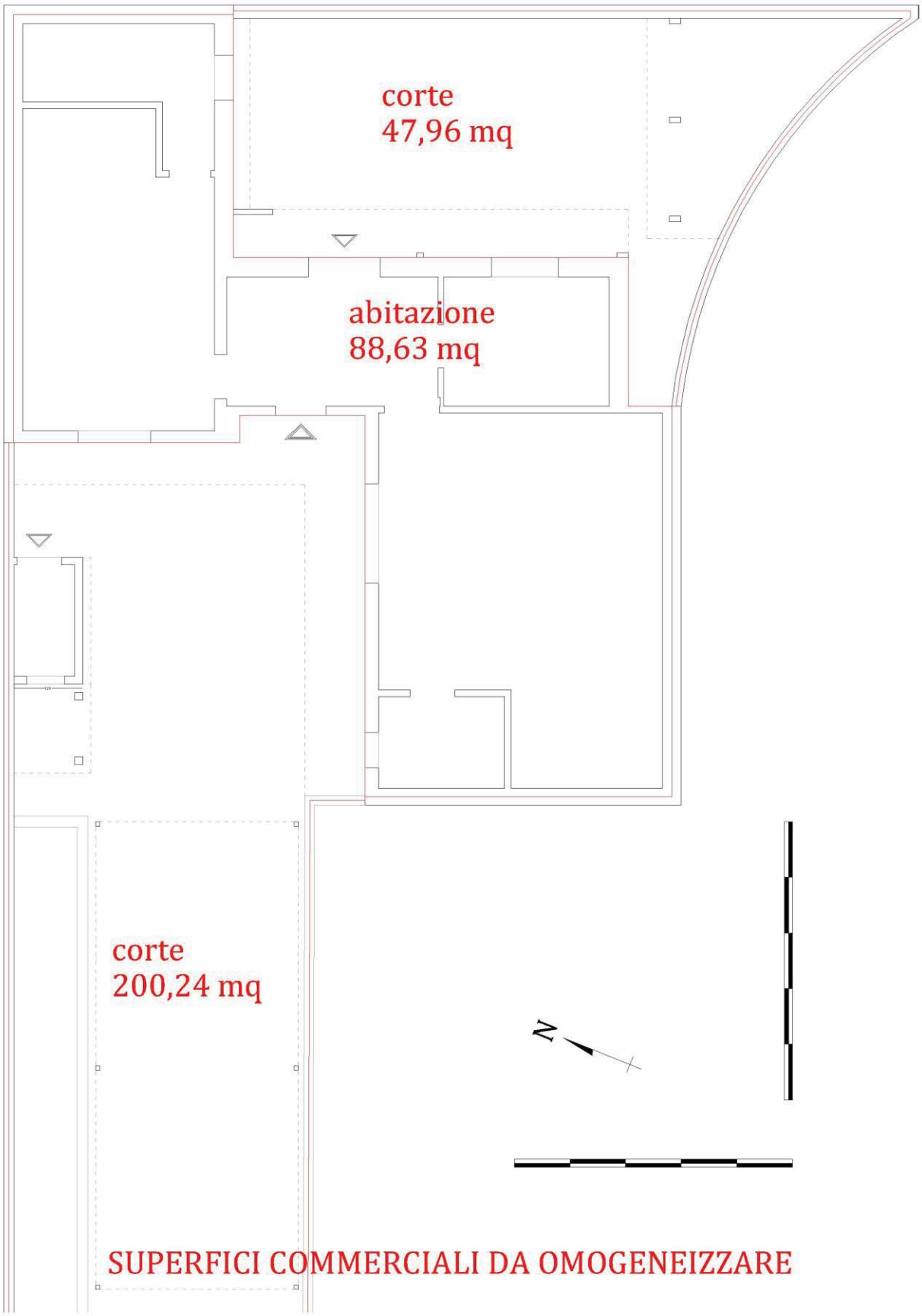
Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

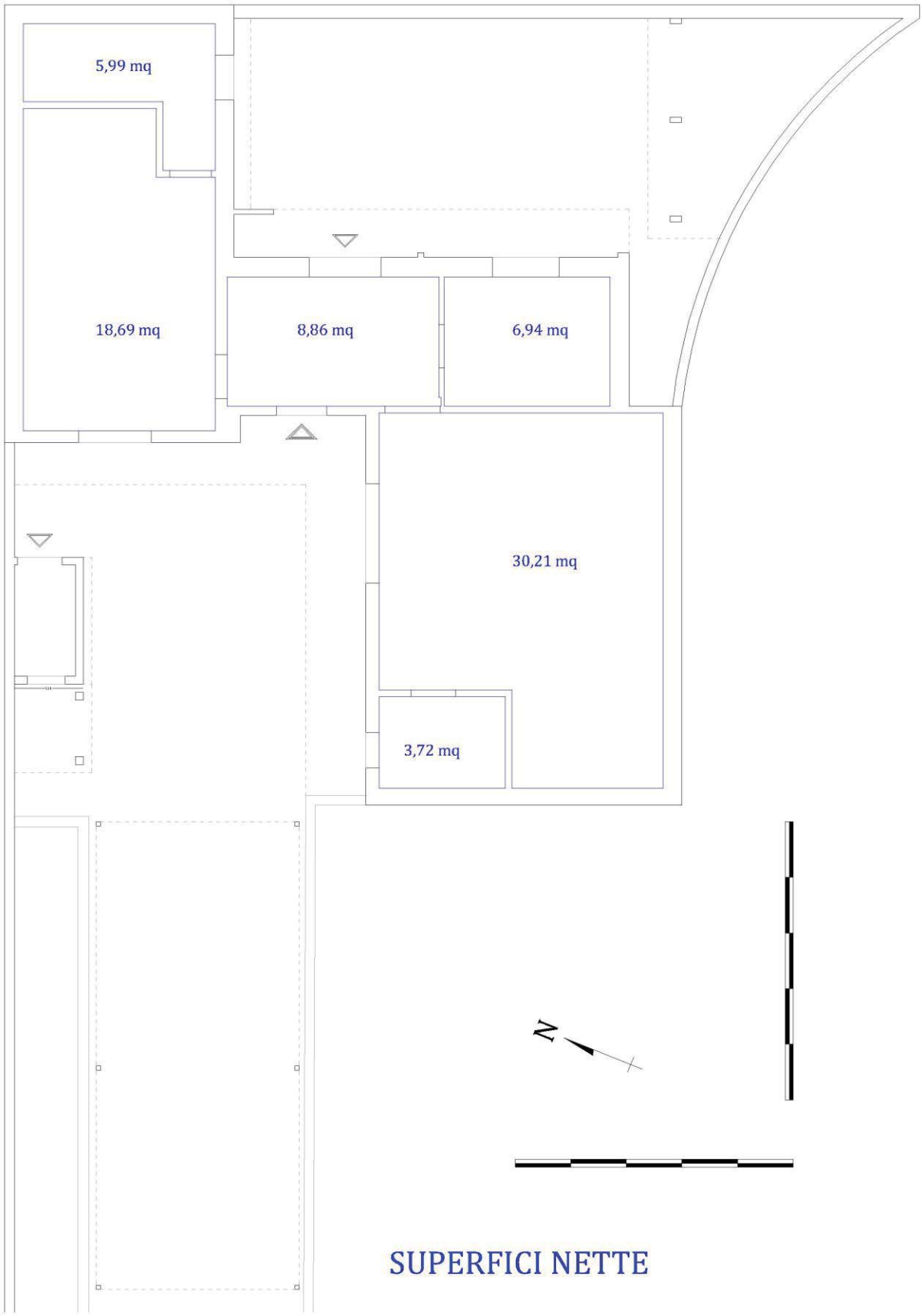


RILIEVO abusi

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882



Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882



SUPERFICI NETTE

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

LOTTO UNICO

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

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

TITOLARITA'

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

****

*nato a ***************

*c.f. ***************

in virtù di contratto di compravendita del 08/04/2021 Chiara Manzo Notaio in Roma Rep. 6586/4569
TRASCRIZIONE del 09/04/2021 - Registro Particolare 31523 Registro Generale 45400
(titolo ***allegato 2***)

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

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

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

CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo e da quanto rilevato dall'elaborato planimetrico (***allegato 3***) :
a Nord con altra u.i.u. (part. 1116),
a Ovest con altra u.i.u. (part. 3984),
a Sud con altre u.i.u. della stessa particella (sub 507, 503, 517, 518, 519, 528)
a Est con via Bolotana

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

CONSISTENZA

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

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

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

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

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

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

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere.

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono all'interno e all'esterno, sebbene siano presenti abbondanti rifiuti vegetali, perchè l'immobile è disabitato.
Sono visibili tracce di risalita di umidità nei muri perimetrali dello "studio", sia all'interno (***foto 12***) che all'esterno (***foto 13***).

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenuti vincoli di tale tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è stato ricavato frazionando la corte che circondava completamente l'edificio originale, e tamponando delle preesistenti tettoie realizzate con strutture in legno.
La corte stretta e lunga conduce verso l'appartamento.
Dall'ingresso dell'appartamento si accede ad uno spazio di distribuzione, che serve il soggiorno con angolo cottura e bagno, una piccola camera da letto, la camera da letto principale con un bagno, la corte retrostante.
L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono, con finiture e arredi apparentemente nuovi, sebbene disabitato da tempo. Gli arredi sono nella disponibilità del Curatore dell'eredità giacente.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma- territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA

trascrizione del 09/07/2025 al n. Registro Particolare 65097 Registro Generale 89592

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

contro

****

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Si producono anche:

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

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

zonizzazione tav 4 (***allegato 13***)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In ordine alla conformità urbanistica ed edilizia, si osserva:

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

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

1. Successivamente lo stesso fabbricato è stato **frazionato** e ristrutturato con Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Roma – Municipio delle Torri in data 7 novembre 2006 prot. n. 69404, relativamente alla quale è stata presentata presso il predetto Municipio la comunicazione di fine lavori, unitamente al collaudo finale, in data 15 maggio 2008 prot. n. 46537.

2. Per la **realizzazione di una tettoia** senza le prescritte autorizzazioni, è stata presentata presso il Municipio Roma delle Torri di Roma Capitale in data 25 maggio 2017 la SCIA prot. n. 70209.

3. Successivamente, per l'ampliamento del fabbricato con **trasformazione della suddetta tettoia in appartamento**, è stata presentata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 21/09 presso il medesimo Municipio in data 30 maggio 2017 la DIA PIANO CASA protocollo n. 72116, relativamente alla quale in data 22 gennaio 2020 è stata presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente al collaudo finale, protocollo n. 12100.

4. Per lavori di ristrutturazione e **diversa distribuzione di spazi interni** nell'immobile oggetto di perizia, è stata presentata in data 13 gennaio 2021 presso il Municipio Roma VI (ex Municipio VIII) di Roma Capitale la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo n. CH 2021/4295, relativamente alla quale in data 10 febbraio 2021 è stata presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente al collaudo finale, protocollo n. CH 2021/21186.

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

Riguardo le sopra menzionate 4 pratiche edilizie, il 10.3.2026 il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Municipio VI con PEC ai sensi 241/90 (***allegato 15***) di fornire la documentazione.
L'ufficio tecnico il 26.3.2026 ha fornito quanto segue (risposta con elenco documenti ***allegato 16***):

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

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

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

atto notarile + certificato destinazione urb.
elaborato grafico
fotografie immobile
SCIA_CH_2017_70209

l'atto notarile è l'atto di acquisto da parte della dante causa del debitore esecutato
nell'elaborato grafico è indicata la superficie della tettoia
fotografie dell'edificio e di un interno tettoia
modulo scia per la realizzazione di tettoia in cemento

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

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

CH20170072116-CH20170072116-068898385

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

l'ufficio tecnico non ha fornito la relazione tecnica e gli elaborati grafici, che erano stati indicati nel modulo DIA: ha dichiarato (allegato 16) di non averli reperiti presso il loro archivio

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

CH20210004295-CILA
CH20210004295-PROGETTO.pdf
CH20210004295-Relazione_Tecnica_Intervento_20210113.pdf (1)
CH20210004295-REVERSALE
CH20210004295-RicevutaProtocolloInvioRichiesta
DELEGA

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

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

CONCLUSIONE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:

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

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

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare in adiacenza o in aderenza un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e della dimensione massima di 70 mq.
Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.
Dunque pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata -come di fatto risulta essere realizzata- come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:
- il requisito della superficie massima di 70 mq (limite da ritenersi superato anche avendo riguardo alla superficie netta dell'abitazione che come detto è di 74,41mq)
- la percentuale massima di aumento del 20% (percentuale da ritenersi superata, giacchè la superficie lorda dell'abitazione è di 88,63 mq e quella lorda del fabbricato principale stando all'elaborato della SCIA 70209-17 era di 406,83 mq).

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

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

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

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

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

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati,
e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:
- *la zona in cui è situato il bene*
- *le caratteristiche della strada in cui è situato il bene*
- *lo stato generale dell'edificio*
- *il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare*
- *le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona*

il criterio di valutazione è il seguente:

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

A. La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag.8 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ***(allegato 4)****, relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO*
http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf

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

B. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.
A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitorizzazione dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.
Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

ANALISI DI MERCATO

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

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

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

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

Destinazione: Residenziale **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

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

Per le abitazioni civili A/2

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

C. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principalicaratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.
Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i ***PARAMETRI GENERALI per un bene immobile ad USO ABITATIVO*** *per valutare di quanto il valore finale oscilli intorno al valore medio, sono i seguenti:*

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

esposizione degli ambienti principali a nord:	*- 2%*
altezza rispetto al piano stradale - piano terra:	*- 3%*

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

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

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

D. STIMA DEL VALORE DEL BENE

1. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

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

riguardo il valore di compravendita:

1.675,^{00} Euro/mq x 1,13 = 1.892,^{75} Euro/mq commerciale

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

100,^{68} mq commerciali x 1.892,^{75} Euro/mq = Euro 190.562,^{07}

(Euro centonovantamilacinquecentosessantadue/07)

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

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

riguardo il valore di locazione:

$7,^{80}$ Euro/mq x 1,13 = $8,^{81}$ Euro/mq commerciale

$100,^{68}$ mq commerciali x $8,^{81}$ Euro/mq mese x 12 = $10.643,^{88}$ Euro/anno

Per calcolare il valore d'uso di un immobile destinato ad avere una vita limitata si utilizza la formula:
$Af = a\,(q^n - 1)/r$ dove:

Af = valore finale del bene
a = reddito netto annuo
q = montante unitario
n = annualità
r = saggio di capitalizzazione.

per n = 15 annualità:
$Af = 10.643,^{88} \times (1,02^{15} - 1) / 0,03 = 10.643,^{88} \times (1,34 - 1) / 0,03$
$= 10.643,^{88} \times 0,34 / 0,03 =$ **Euro $120.620,^{66}$**

Il valore d'uso dell'immobile per 15 anni
in cifra tonda si stima in Euro $120.600,^{00}$
(Euro CENTOVENTIMILASEICENTO/00)

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

Roma, li 5.6.2026

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

ELENCO ALLEGATI:

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

ELENCO FOTOGRAFIE:

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

LOTTO UNICO

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

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

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

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Roma, al Foglio 1018, part 2690
sub 533 - appartamento A/2 zona censuaria 6, classe 5, consistenza 4 vani, sup cat 103 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 557,77
graffato con
sub 534 - corte di pertinenza

L'immobile confina:
a Nord con altra u.i.u. (part. 1116),
a Ovest con altra u.i.u. (part. 3984),
a Sud con altre u.i.u. della stessa particella 2690 (sub 507, 503,517, 518, 519, 528)
a Est con via Bolotana

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

Dal civico 55 a di via Bolotana si accede alla corte carrabile di pertinenza.
Dall'ingresso dell'appartamento si accede ad uno spazio di distribuzione, che serve il soggiorno con angolo cottura e bagno, una piccola camera da letto, la camera da letto principale con un bagno, la corte posta sul retro.

L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione buono, con finiture apparentemente nuove, sebbene disabitato da tempo.
Sono presenti tre condizionatori split nei tre ambienti principali.
L'impianto termico è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto.
L'impianto elettrico essenziale appare proporzionato alla qualità dell'immobile; non è stata reperita dichiarazione di conformità a norma.
Non si è potuta appurare la funzionalità degli impianti.

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

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

In ordine alla conformità urbanistica ed edilizia, si osserva:
Il fabbricato principale del complesso residenziale di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia, e per tale abuso è stata presentata presso il Comune di Roma – Ripartizione XV in data 30 aprile 1986 la domanda di sanatoria protocollo n. 120589, relativamente alla quale detto Comune ha rilasciato le concessioni edilizie in sanatoria in data 3 dicembre 1998 nn. 147559, 147560 e 147563.
Successivamente il fabbricato è stato frazionato e ristrutturato con DIA prot. n. 69404 presentata presso il Municipio VI il 7.11.2006; la comunicazione di fine lavori e collaudo finale, prot. n. 46537 è stata presentata il 15.5.2008

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

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

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

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

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

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare in adiacenza o in aderenza un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e comunque della dimensione massima di 70 mq.
Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.
Pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata - come di fatto risulta essere realizzata - come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

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

Allo stato e sulla scorta dei soli documenti forniti dall'Ufficio, non si può asseverare la regolarità della DIA Piano Casa e con essa la regolarità edilizia dell'abitazione, e si ritiene di dover concludere per la irregolarità della pratica edilizia e per il carattere abusivo dell'immobile; dalla visura storica catastale si rileva inoltre che l'immobile era stato accatastato come appartamento già nell'anno 2015, e quindi anteriormente alla pratica DIA Piano Casa.
Nell'ipotesi in cui la DIA Piano Casa risulti regolare, bisognerebbe comunque demolire: nella corte antistante il manufatto esterno adibito a ripostiglio con la adiacente tettoia, la tettoia a copertura del posto auto, il muro sul lato sud della corte, realizzato alla distanza di un metro dall'edificio originale, costruito per dividere la corte dell'immobile oggetto di perizia dal lotto originale; nella corte retrostante la tettoia e il piccolo manufatto in muratura. Inoltre sarebbe necessario procedere alla demolizione del tramezzo che delimita il vano con finestra denominato "studio", di superficie inferiore a 9 mq: con le opportune opere murarie, modificando la disposizione di tramezzi interni, si dovrebbe raggiungere anche il prescrittivo rapporto tra la superficie del soggiorno e le relative finestre, di almeno 1/8, che allo stato dei luoghi risulta insufficiente. Per i lavori e per la pratica edilizia di ripristino e di adeguamento, e per il professionista che dovrebbe anche provvedere all'allineamento catastale, si stima un costo complessivo di € 16.500,00 + oneri

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 714/2025 DEL R.G.E.

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

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

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

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

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

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

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

Gli uffici preposti non hanno fornito la documentazione completa, necessaria per accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.
In particolare presso l'Ufficio Tecnico del VI Municipio non sono risultati reperibili la relazione tecnica e gli elaborati grafici della DIA Piano Casa prot. 72116 del 30.05.17 che dovrebbe legittimare l'abitazione pignorata giusta ampliamento e trasformazione della tettoia già regolarizzata con SCIA 70209 del 25.05.17.

Sulla scorta degli elementi e documenti disponibili sembra corretto ritenere che sub specie non siano rispettati i requisiti della LR 21-09 cd. Piano Casa che consentiva, in termini generali, di realizzare, in adiacenza o in aderenza, un ampliamento di superficie massima pari al 20% della superficie dell'intero edificio e comunque della dimensione massima di 70 mq.
Infatti l'abitazione pignorata oggetto di perizia ha una superficie lorda di 88,63 mq e netta di 74,41 mq.
Pur ammettendosi per ipotesi che l'abitazione potesse essere realizzata - come di fatto risulta essere realizzata - come corpo edilizio separato in adiacenza al fabbricato principale, sembra doversi escludere che risultino rispettati gli altri due requisiti di cui alla LR 21-09 ovvero:
- il requisito della superficie massima di 70 mq (limite da ritenersi superato anche avendo riguardo alla superficie netta dell'abitazione che come detto è di 74,41mq)
- la percentuale massima di aumento del 20% (percentuale da ritenersi superata giacchè la superficie lorda dell'abitazione è di 88,63 mq e quella lorda del fabbricato principale stando all' elaborato della SCIA 70209-17 era di 406,83 mq).

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

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

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

VERBALE DI PIGNORAMENTO

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

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

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

Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 129c2b291c7e882