TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

Procedimento: Liquidazione controllata

R.L.C. n. 12/2026 e n. 13/2026

Giudice Delegato: dott. A. NASTRI

Liquidatore: dott.ssa D. CARVELLI

PERIZIA DI STIMA

ARCHITETTO ROBERTA PECCHIA – VIA E. GATTAMELATA, 54
00176 ROMA • TEL 06/93374955 - CELL 347/8164342
E-MAIL: robertapecchia@virgilio.it

RELAZIONE DI STIMA

1. Incarico

Con provvedimenti del 25 Maggio 2026 il Giudice Delegato, dott. Alessandro Nastri, approvava i programmi di liquidazione controllata

depositati dal Liquidatore nominato, dott.ssa Daniela Carvelli, in data 05/05/2026, autorizzando, tra l'altro, la nomina della sottoscritta Arch. Roberta PECCHIA, con studio in Roma alla Via Erasmo Gattamelata n. 54, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e all'Albo della IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma, quale esperto stimatore del compendio immobiliare di proprietà

precisamente delle porzioni immobiliari site in Roma, località Casal Bernocchi, alla Via Alessandro Vellutello nn. 26-28-30:

BENI IMMOBILI

a) **Appartamento** sito in Roma, Via Alessandro Vellutello n. 28, interno 13, posto al secondo piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1109, p.lla 1564, sub 19, zona censuaria 6, classe 5, categoria A/2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 627,50;
b) **locale cantina** sito in Roma, Via Alessandro Vellutello n. 28, interno 3, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1109, p.lla 1564, sub 30, zona censuaria 6, classe 8, categoria C/2, consistenza 2 mq, rendita catastale € 6,92;
c) **posto auto scoperto** sito in Roma, con accesso da Via Alessandro Vellutello n. 26 e n. 30, interno 11, posto al piano terra, censito al NCEU di Roma al foglio 1109, p.lla 1564, sub 67, zona censuaria 6, classe 8, categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita catastale € 28,20.

DESCRIZIONE DEI BENI

1 IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono tre unità immobiliari, facenti parte del medesimo complesso edilizio con destinazione residenziale sito nel Comune di Roma alla Via Alessandro Vellutello n. 26-28-30.

DATI GENERALI DEL COMUNE

Provincia: RM

Comune: ROMA

Codice catastale: H501

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Pianura

Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA

Zona: 3A

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.787154

Longitudine: 12.385425

ORTOFOTO

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

2 INQUADRAMENTO URBANO E CONTESTO EDILIZIO

Il compendio immobiliare è ubicato in Via Alessandro Vellutello, nel quadrante sud-occidentale del Comune di Roma, all'interno del Municipio X, nell'area urbana di Acilia, in prossimità della zona Casal Bernocchi. Il contesto territoriale è prevalentemente residenziale, caratterizzato da un tessuto edilizio sviluppatosi principalmente a partire dagli anni Ottanta, con successivi interventi di completamento urbanistico negli anni Duemila.

L'area presenta caratteristiche tipiche dei quartieri periferici della Capitale ed è discretamente collegata sia mediante trasporto pubblico sia privato. La zona è servita da alcune linee di trasporto su gomma e beneficia della vicinanza delle stazioni di Casal Bernocchi e Acilia della linea ferroviaria "Metromare", che consentono il collegamento con il quartiere EUR e con il centro cittadino.

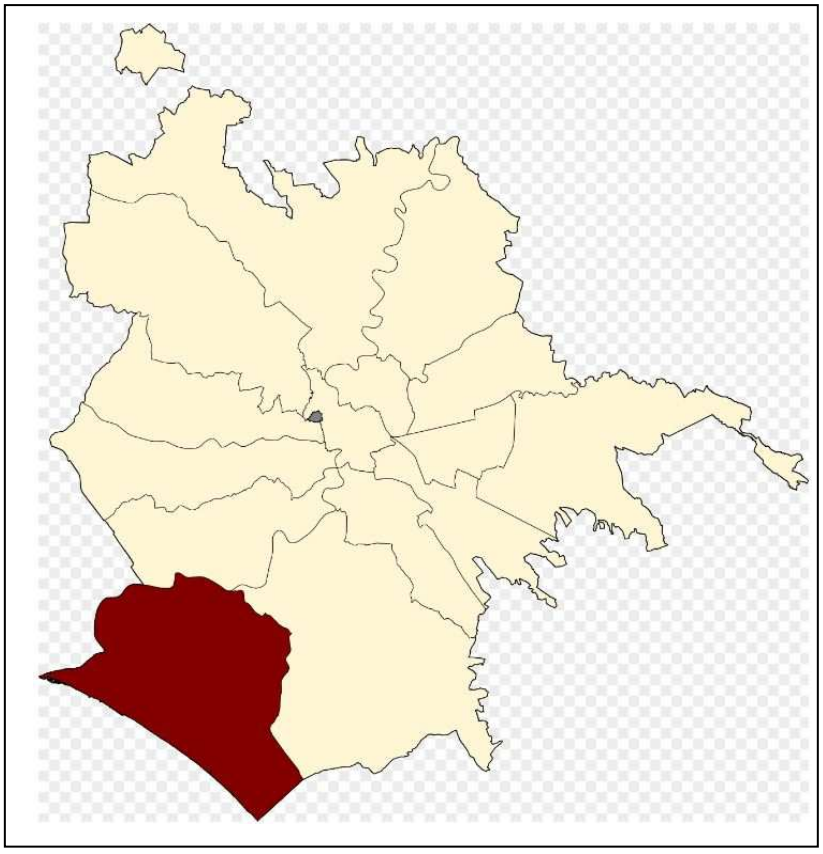
La prossimità alla Via Cristoforo Colombo, alla Via Ostiense e alla Via del Mare garantisce inoltre agevoli collegamenti con il centro di Roma, con il litorale di Ostia e con il Grande Raccordo Anulare.

La zona dispone dei principali servizi di quartiere, tra cui esercizi commerciali di vicinato, supermercati, farmacie, istituti scolastici, uffici postali, impianti sportivi e strutture sanitarie, distribuiti tra il quartiere di

Acilia e le aree limitrofe. Nelle vicinanze sono inoltre presenti aree verdi pubbliche e spazi destinati ad attività ricreative, che contribuiscono alla qualità urbana del contesto.

Sotto il profilo edilizio, il quartiere è caratterizzato da edifici residenziali plurifamiliari di altezza contenuta (generalmente compresa tra tre e cinque piani fuori terra), affiancati da edifici in linea, villini e complessi condominiali dotati di aree pertinenziali e parcheggi.

Il tessuto urbano presenta una densità edilizia medio-bassa rispetto ai quartieri più centrali della Capitale.

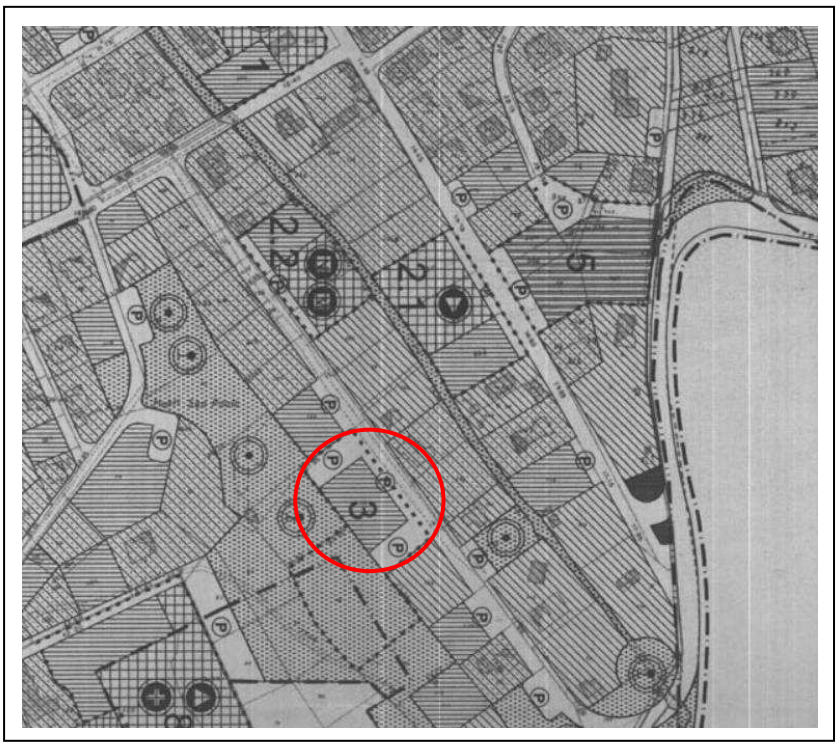


❸ DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DEI CESPITI

I cespiti oggetto di stima fanno parte di un edificio a destinazione mista residenziale e direzionale, ricompreso nel comparto n. 3 del Piano

Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo n. 45/O “Malafede” ricadente nella Zona di “Nuova Edificazione Residenziale”.

VISTA SATELLITARE



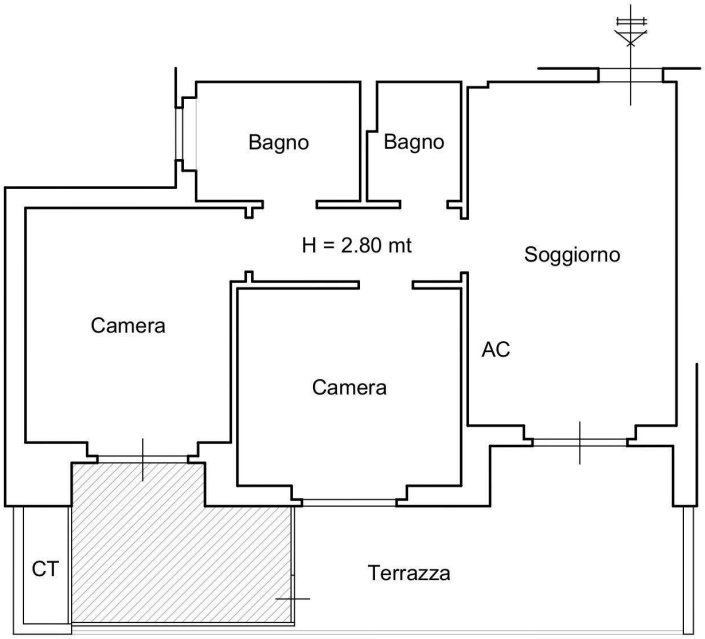
STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 45/O “MALAFEDE”

Il fabbricato, realizzato tra il 2006 e il 2007, è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato a telaio, tamponamenti esterni in cortina ed aggetti intonacati e tinteggiati a contrasto.
La copertura è in parte a falde inclinate e in parte piana.

VISTE VARIE DEL FABBRICATO

L'edificio si sviluppa su sei livelli (PT-1-2-3-4-sottotetto), è dotato di ascensore ed ha accesso principale da via Alessandro Vellutello n. 28.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al secondo piano ed è identificato con l'interno n. 13. Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale composta di ingresso/soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere e due bagni, più una terrazza a livello, accessibile sia dal soggiorno sia da una delle due camere, a lato della quale insiste un vano tecnico chiuso con sportelli in metallo dove è ubicata la caldaia. Tale terrazza - come verificato in seno di accesso - è stata parzialmente chiusa con infisso e vetri.



Porzione chiusa con infisso e vetri a

SOGGIORNO/AC

CAMERA

ALTRA CAMERA

BAGNO FINESTRATO

ALTRO BAGNO

TERRAZZA

Internamente l'appartamento si presenta in condizioni manutentive e d'uso discrete, con finiture ordinarie.

Le pareti degli ambienti principali risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, con piccoli inserti decorativi effetto pietra apposti sulla parete lunga del soggiorno. L'angolo cottura è parzialmente rivestito, in corrispondenza delle zone operative, con piastrelle di grès/ceramica, mentre i servizi igienici presentano rivestimenti ceramici, a doppio colore e greca, fino a un'altezza di circa ml 2,20.

I pavimenti sono eterogenei: in parte in grès (soggiorno, corridoio e camere) e in parte in ceramica (bagni) di vario formato e colore. Le porte interne sono in legno tamburato, lisce e di colore ciliegio, alcune del tipo a battente e una scorrevole.
Gli infissi esterni, rivestiti in legno, sono con vetrocamera e dotati di serrande in pvc e zanzariere. La portafinestra dell'ultima camera presenta invece un vetro semplice a seguito della rottura del preesistente doppio vetro.

Il bagno più grande è completo e dotato di vasca, con sanitari in ceramica smaltata di colore bianco e sistema di scarico incassato. È munito di finestra che garantisce l'aerazione naturale. Il secondo bagno, invece, è privo di vasca/doccia, dotato di lavabo, vaso e bidet e munito di sistema di aereazione forzata. Anche questo è dotato di sistema di scarico incassato.

L’appartamento presenta un’ampia terrazza a livello, accessibile sia dal soggiorno, sia dall’ultima camera posta alla fine del corridoio distributivo. Una porzione di questa terrazza, quella prospiciente il vano tecnico che contiene la caldaia, allo stato risulta chiusa con un infisso con vetri fissi e a pacchetto.

Per quanto attiene l'impiantistica sono presenti l’impianto idrico e quello elettrico realizzati sottotraccia, eccetto alcuni fili volanti coperti con canaline, visibili sul terrazzo, che alimentano i punti luce e i condizionatori.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e termo arredo nei bagni, alimentati dalla caldaia posta nel vano dedicato, sulla terrazza.

L'immobile è dotato di allaccio del gas alla rete pubblica ed è servito dall'acquedotto comunale. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento.

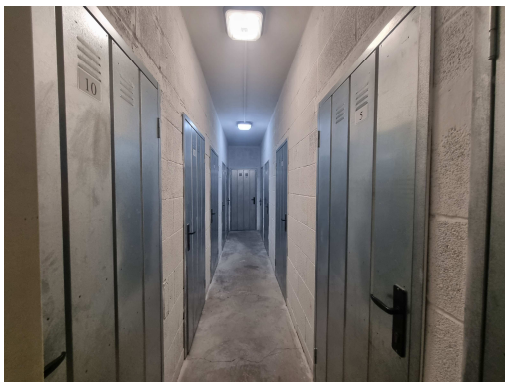
Nel soggiorno, in una camera e nella porzione di terrazza chiusa con infisso, sono presenti condizionatori. Il terrazzo è dotato di punti luce.

Il cespite dispone inoltre di porta blindata e videocitofono.

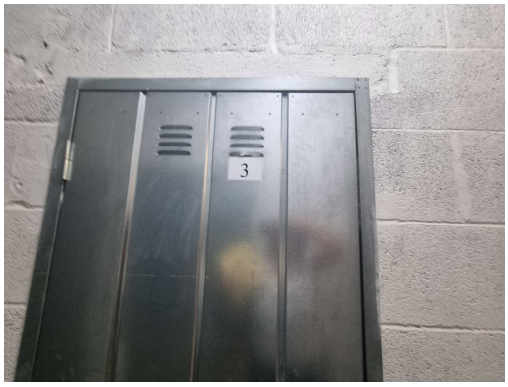
A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/06/2026 - unitamente al Liquidatore dott.ssa Daniela Carvelli - si è constatato che lo stato dei luoghi non è perfettamente conforme alla planimetria catastale, nè ai titoli assentiti, per come si dirà meglio nel paragrafo Regolarità Edilizia.
(Allegato n. 1)

Completano la proprietà un locale cantina e un posto auto scoperto, entrambi catastalmente censiti in maniera autonoma e posti all’interno dello stesso complesso edilizio.

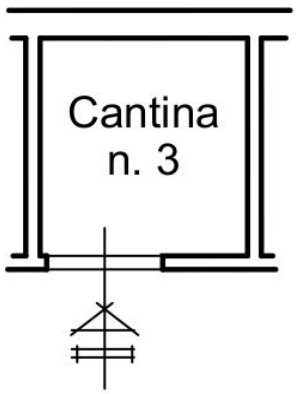
Il locale cantina ubicato al piano terra del fabbricato, è distinto con il n. 3.
Si tratta di un piccolo ambiente di forma pressoché quadrata di dimensioni ml 1,56 x ml 1,47 circa. Il locale è accessibile dal corridoio comune delle cantine posto al piano terra. E' dotato di porta in metallo, pareti in mattoni di cemento tinteggiate ma prive di intonaco e pavimentazione in battuto di cemento lisciato.



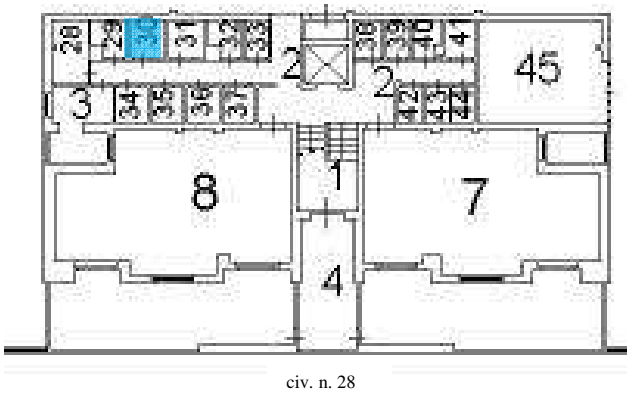
VISTA CORRIDOIO



INGRESSO CANTINA



STATO DEI LUOGHI



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO PT

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/06 us lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, ma non ai titoli assentiti, per come si dirà meglio nel paragrafo Regolarità Edilizia.

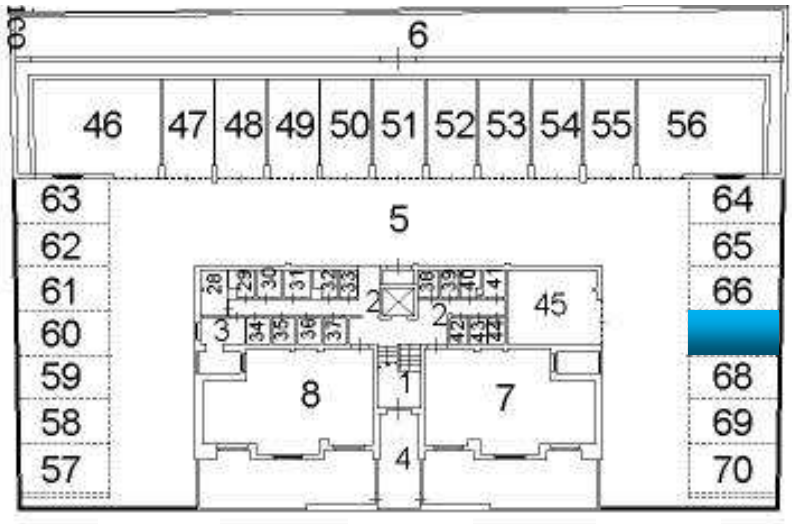
Il posto auto scoperto, distinto con il n. 11, si trova al piano terra del fabbricato e ha una superficie catastale di mq 13.

Vi si accede dal civico n. 26 di Via Alessandro Vellutello, dove è ubicato un cancello carrabile automatizzato, ma anche dal civico n. 30 della stessa via, nonché direttamente dall'interno del fabbricato tramite un accesso secondario posto nella parte posteriore dell'edificio.

Lo stallo, di tipo scoperto, è parzialmente delimitato da strisce verniciate a terra e ha pavimentazione in cemento lisciato. E' il quarto sulla destra entrando dal civico n. 26 e consente la sosta di una autovettura. La superficie presenta una posa non perfettamente piana in quanto una piccola porzione degrada verso il cancello di ingresso, posto ad una quota leggermente inferiore di quella di calpestìo dello stallo.

INGRESSO CARRABILE CIV. N.26

POSTO AUTO N. 11



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO PT

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/06 us lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e ai titoli assentiti.

CONFINI

❶ APPARTAMENTO INT. 13 - PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto confina con distacco verso via Alessandro Vellutello, distacco su area condominiale, appartamento int. 12, vano scale, salvo altri e più precisi confini.

❷ LOCALE CANTINA N. 3 - PIANO TERRA

Il locale cantina n. 3 invece confina con corridoio di accesso, cantina n. 2, area di manovra, cantina n. 4, salvo altri e più precisi confini.

❸ POSTO AUTO SCOPERTO N. 11

Il posto auto scoperto n. 11 invece confina con p.lla 1446 del foglio 1109, posto auto n. 12, area di manovra, posto auto n. 10, salvo altri e più precisi confini.

DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima insistono su terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1109, p.lla 1564, Ente Urbano di mq 1.231, costituito con Tipo Mappale del 18/04/2007, pratica n. RM0467398.

La particella 1564 deriva dalla p.lla 1445 di qualità pascolo, classe 2, della medesima superficie di mq 1.231, la quale è stata originata - unitamente alle p.lle 1446 (mq 1.086) e 1447 (603 mq) - dal frazionamento della p.lla 163 di qualità pascolo, classe 2, avente superficie complessiva di mq 2.920.

Alla data del 24.07.2026 i cespiti in esame risultano censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti identificativi:

1 APPARTAMENTO INT. 13

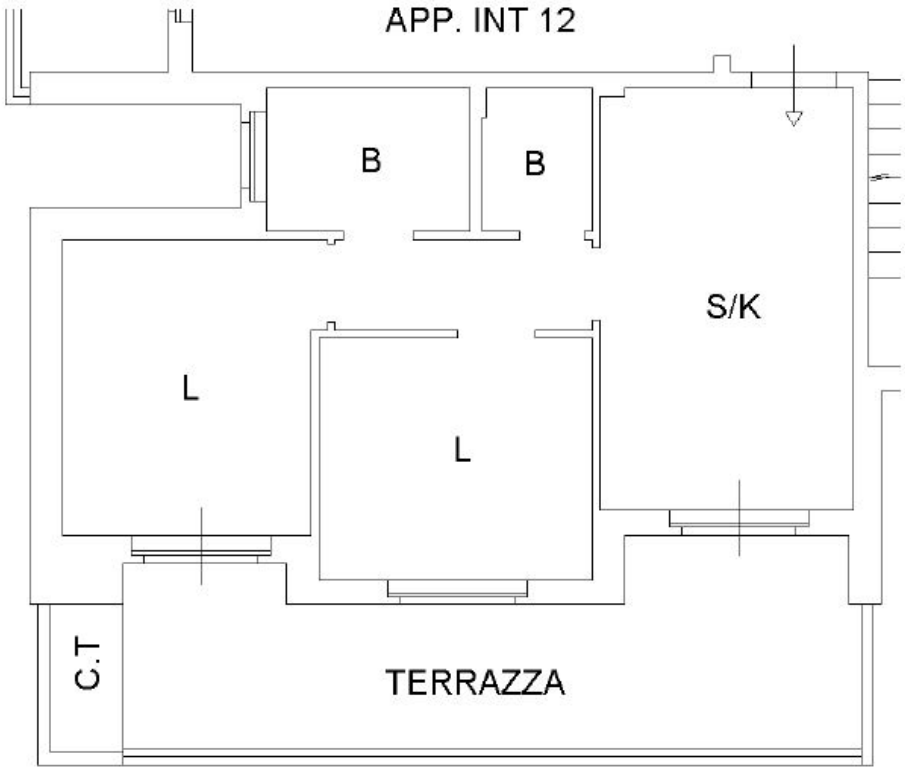
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1109	**1564**	**19**	6	A2	5	4,5 vani	66 mq escluse aree scoperte 60 mq	€ 627,50	2

In ditta proprietario di 1/2
in regime ;
proprietaria di 1/2 in regime di

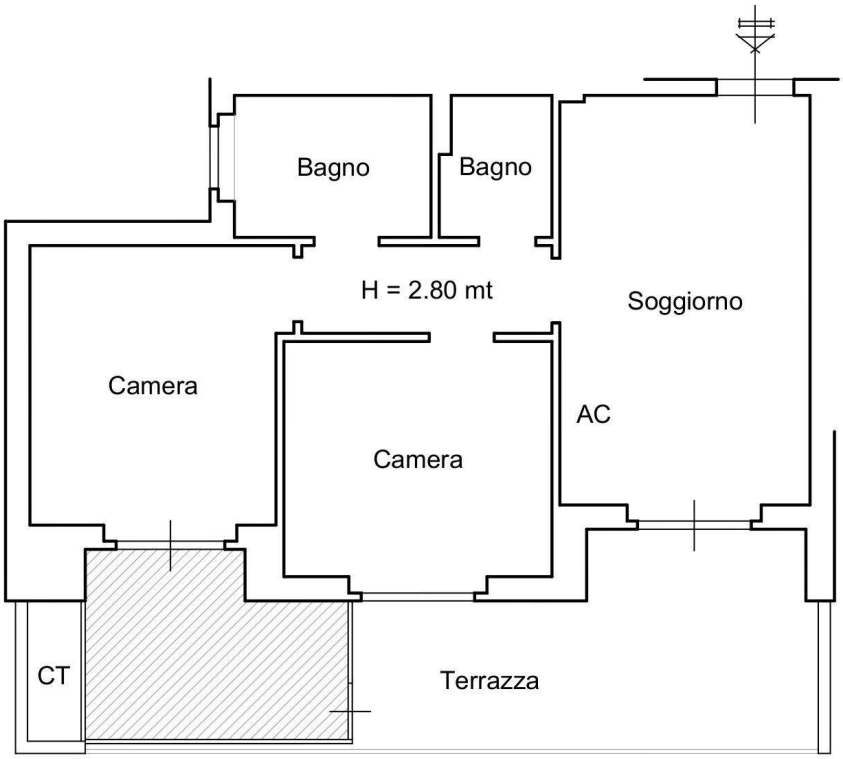
(Allegato n. 2)

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate, fatta eccezione per la parziale chiusura della terrazza con infisso e vetri (porzione tratteggiata sulla planimetria stato dei luoghi) e per una lieve difformità del bagno più piccolo, dove la porzione con lo spigolo presenta uno sviluppo leggermente maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Sulla planimetria è riportata un'altezza errata di ml 2.90 in luogo dei ml 2.80 rilevati.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

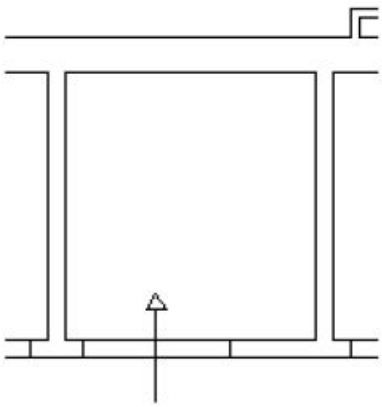
2 LOCALE CANTINA N. 3

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1109	**1564**	**30**	6	C2	8	2 mq	3 mq	€ 6,92	T

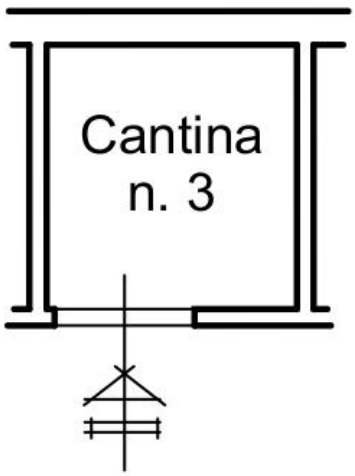
In ditta proprietario di 1/2
in regime di ;
proprietaria di 1/2 in regime
(Allegato n. 2)

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate.
Sulla planimetria è riportata un'altezza errata di ml 2.90 in luogo dei ml 2.77 rilevati.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

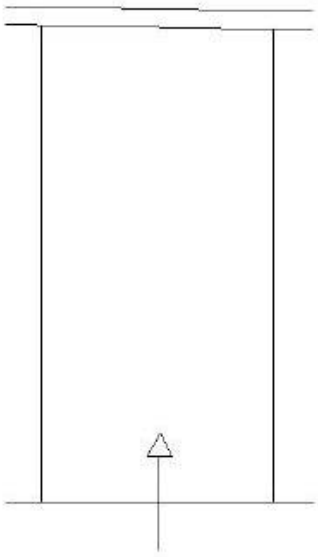
❸ POSTO AUTO SCOPERTO N. 11

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1109	**1564**	**67**	6	C6	8	13 mq	13 mq	€ 28,20	T

(Allegato n. 2)

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate.



PLANIMETRIA CATASTALE

STATO DEI LUOGHI

CONSISTENZA

❶ APPARTAMENTO e ❷ CANTINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,35 mq	55,15 mq	1	55,15 mq	2,80 ml	Secondo
Terrazza	19,80 mq	19,80 mq	0,35	6,93 mq	-	Secondo
Cantina	2,30 mq	2,60 mq	0,20	0,52 mq	2,77 ml	Terra
Totale superficie convenzionale:				**62,60 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**62,60 mq**		

Si precisa che la superficie della cantina, seppur trattasi di bene catastalmente autonomo, è stata ragguagliata e considerata nella consistenza dell'appartamento ai soli fini estimativi, in quanto non risultano disponibili sul mercato locale dati sufficientemente omogenei e rappresentativi relativi alla compravendita di superfici accessorie simili, riferite al medesimo segmento immobiliare, tali da consentire una autonoma determinazione del valore unitario.

Pertanto, in coerenza con la prassi estimativa consolidata, si è fatto riferimento al valore unitario della superficie residenziale, applicando coefficienti di ragguaglio differenziati in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche funzionali dei singoli ambienti, al fine di pervenire ad una superficie commerciale omogeneizzata.

❸ POSTO AUTO SCOPERTO N. 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto n. 11	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	-	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**13,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,00 mq**		

TITOLARITA'

Gli immobili *de quibus* sono di piena ed esclusiva proprietà dei
er averli acquistati con:

- **atto di compravendita** a rogito Notaio Piercarlo Caparrelli in data 15/09/2010, rep. n. 80066/27729, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 in data 17/09/2010 al n. 66791 di formalità.

(Allegato n. 3)

STATO CONSERVATIVO

❶ APPARTAMENTO INT. 13 - PIANO 2

L'appartamento versa complessivamente in uno stato di manutenzione discreto. Nella camera matrimoniale sono presenti piccole esfoliazioni degli strati superficiali di pittura.

(Allegato n. 4).

❷ LOCALE CANTINA N. 3 - PIANO TERRA

Il locale in oggetto è in discreto stato manutentivo.

❸ POSTO AUTO SCOPERTO N. 11

Il posto auto scoperto è in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi gli immobili sono occupati dagli stessi proprietari.

Sono state effettuate verifiche presso l'Agenzia delle Entrate che hanno escluso l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/11/2005** al **20/09/2007**		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°

				N°	
		Notaio Maria Emanuela Vesci	29/11/2005	31027	10763
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	02/12/2005		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Entrate Roma 1	01/12/2005		28606/1T
Dal **20/09/2007** al **15/09/2010**		**Scrittura privata autenticata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Emanuela Vesci	20/09/2007	33388	12713
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	25/09/2007	171328	74183
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/09/2010**		**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Piercarlo Caparrelli	15/09/2010	80066	27729
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	17/09/2010	113199	66791
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:
(Allegato n. 5)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta a Roma 1 il 02/12/2005
Reg. gen. n. 163990 - Reg. part. n. 50668
Quota: 1/1
Importo: € 7.200.000,00
A favore d

Capitale: € 3.600.000,00
Rogante: Notaio Maria Emanuela Vesci
Data: 29/11/2005
N° repertorio: 31028
N° raccolta: 10764

Grava il terreno in CT al foglio 1109, p.lla 1445 di are 12.31 da cui è derivata la p.lla 1564 Ente Urbano di cui sono parte i beni in oggetto.

Risulta annotata con:
Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni presentata il 02/08/2007, Reg. gen. n. 142892 - Reg. part. n. 49279
Restrizione di beni con cancellazione del gravame sui beni in oggetto
A favore di

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritta a Roma 1 il 25/09/2007
  Reg. gen. n. 171329 - Reg. part. n. 43322

Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00
A favore d

Rogante: Notaio Maria Emanuela Vesci
Data: 20/09/2007
N° repertorio: 33389
N° raccolta: 12714

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 25931 del 08/11/2010 di **estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2010**.
   Cancellazione totale eseguita in data 15/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritta a Roma 1 il 17/09/2010
  Reg. gen. n. 113200 - Reg. part. n. 26132
  Quota: 1/1
  Importo: € 264.375,00

  Capitale: € 240.000,00
  Rogante: Notaio Piercarlo Caparrelli
  Data: 15/09/2010
  N° repertorio: 80067
  N° raccolta: 27730

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
  Trascritta a Roma 1 il 09/04/2026
  Reg. gen. 46024 - Reg. part. 33179
  Quota: 1/2
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
  Trascritta a Roma 1 il 09/04/2026
  Reg. gen. 46025 - Reg. part. 33180
  Quota: 1/2
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLAT

NORMATIVA URBANISTICA

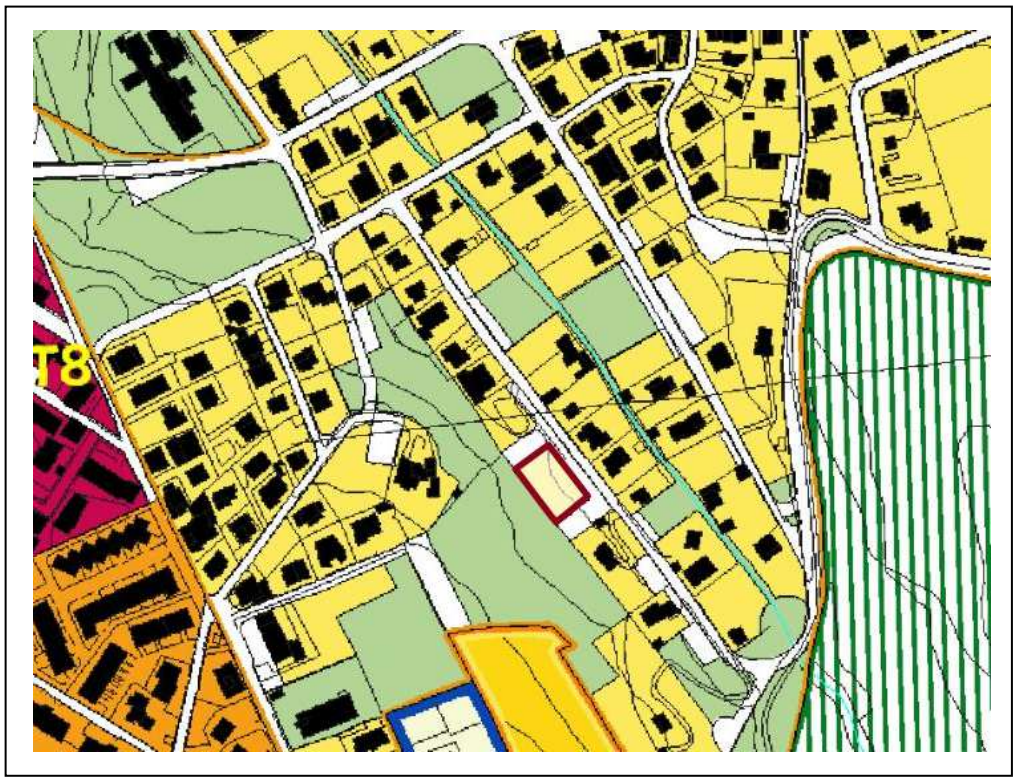
In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - le porzioni immobiliari in questione ricadono all'interno di:

➡ elaborato prescrittivo "*Sistemi e Regole*" - scala 1:10.000

Città della trasformazione - **Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

Strumento attuazione: Zona O n. 45 **MALAFEDE**

disciplinato dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SISTEMI E REGOLE 1:10.000

➡ elaborato prescrittivo "***Rete Ecologica***" - scala 1:10.000

l'area non è interessata da alcuna componente;

➡ elaborato gestionale G1 ***"Carta per la Qualità"*** - scala 1:10.000

l'area non è interessata da alcuna prescrizione

In base al PTPR LAZIO approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'area interessata dalla costruzione in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto ricade in:

PTPR - TAVOLA A

- Paesaggi
  - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

PTPR - TAVOLA B

- Zone boscate (Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/04 art. 142, co. 1, lett. g)

PTPR - TAVOLA C

- Schema Piano Regionale dei Parchi areali

REGOLARITA' EDILIZIA

Ai fini della verifica della conformità urbanistico/edilizia dei beni oggetto della presente procedura di liquidazione, la scrivente ha provveduto a verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi legittimanti lo stato dei luoghi.
A tal fine sono state svolte ricerche documentali sia presso l'Archivio Progetti Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, sia presso l'Ufficio Agibilità del medesimo Dipartimento.

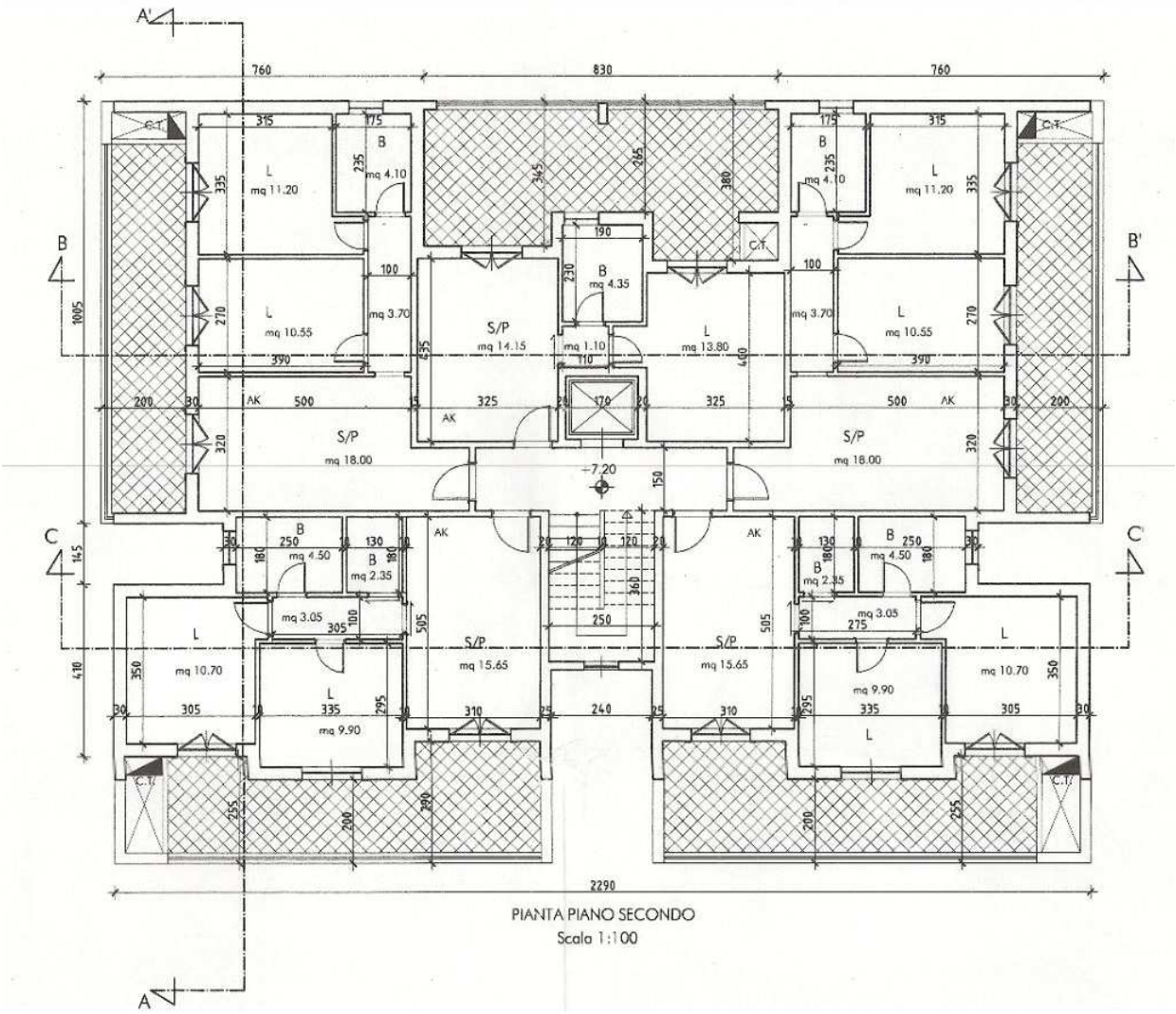
1 ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DOCUMENTALI

ARCHIVIO PROGETTI - DIPARTIMENTO PAU - ROMA CAPITALE

Dalle ricerche effettuate presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica è emerso che gli immobili di che trattasi sono stati realizzati tra il 2006 e il 2007 dalla S.I.R.I. - Società di Ingegneria e Realizzazioni Internazionali SpA con:

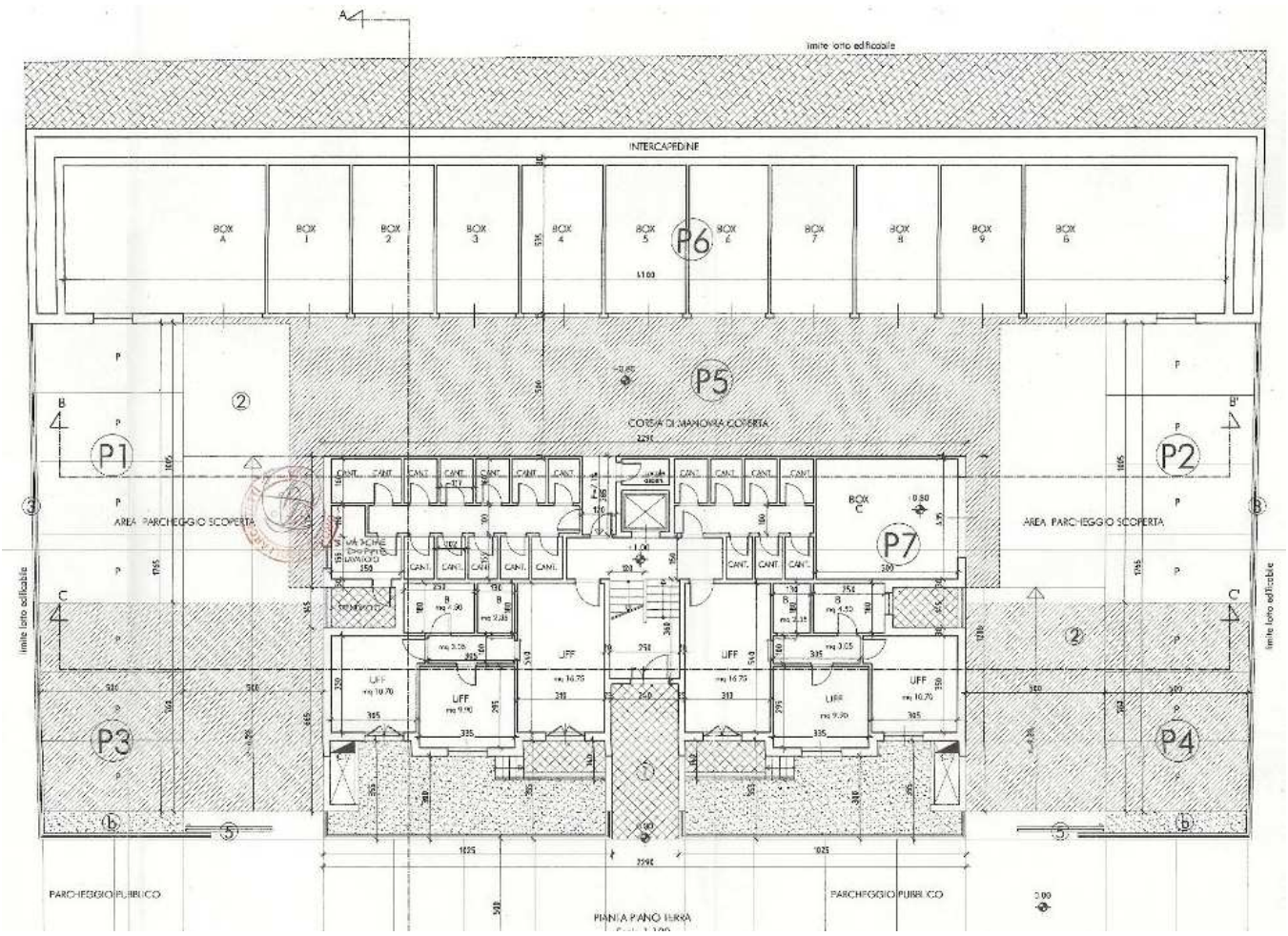
- **Permesso di Costruire n. 103 del 13/02/2006** (Progetto n. 19013/2005) relativo alla costruzione di un edificio misto (residenziale e non residenziale) all'interno del P.P. n. 45/O Malafede (Delibera C.C. n. 55 del 31/03/2003), comparto n. 3.

(Allegato n. 6)



STRALCIO PROGETTO ALLEGATO AL PdC N. 103/2006 - PIANO 2

STRALCIO PROGETTO ALLEGATO AL PdC N. 103/2006 - PROSPETTO A



STRALCIO PROGETTO ALLEGATO AL PdC N. 103/2006 - PIANO T

STRALCIO PROGETTO ALLEGATO AL PdC N. 103/2006 - PROSPETTO B

STRALCIO PROGETTO ALLEGATO AL PdC . N. 103/2006 - PROSPETTO C

STRALCIO PROGETTO ALLEGATO AL PdC N. 103/2006 - PROSPETTO D

UFFICIO AGIBILITA' - DIPARTIMENTO PAU - ROMA CAPITALE

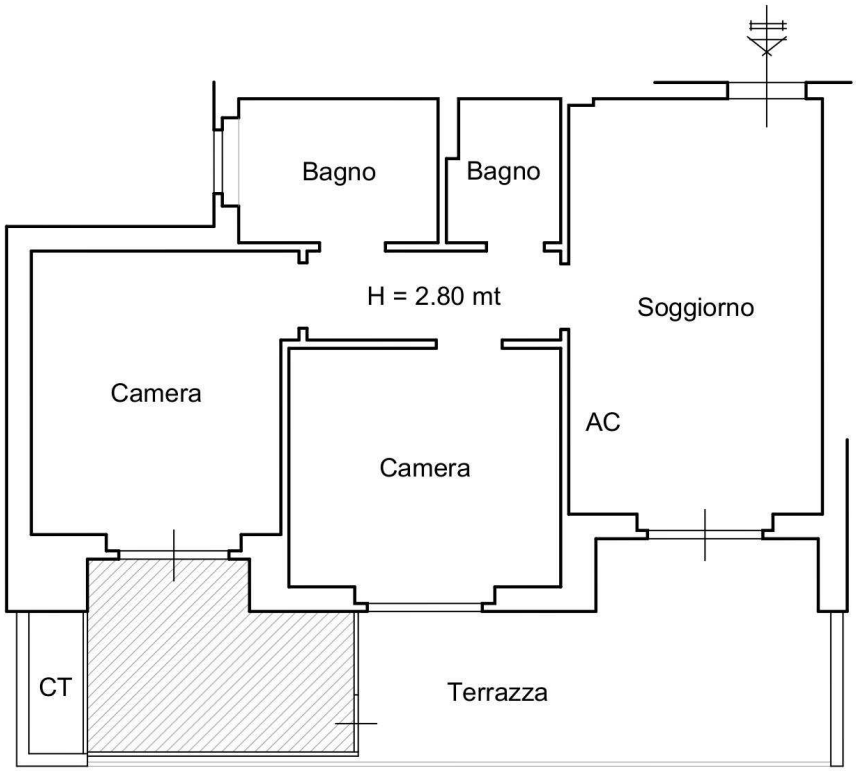
Le ricerche effettuate presso l'ufficio preposto hanno evidenziato che con domanda prot. n. 43431 del 09/07/2007 il costruttore ha richiesto alla Direzione Edilizia del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale il rilascio del certificato di agibilità per l'intero fabbricato.
Successivamente, con prot. n. QI 114175 del 04/07/2018, l'amministratore del condominio di Via Alessandro Vellutello nn. 26-28-30, ha richiesto per la domanda di cui sopra, l'applicazione dell'istituto del "silenzio assenso" ai sensi dell'art. 25, c. 4, DPR n. 380/2001. Dall'esame del fascicolo è emerso che tale attestazione non è stata rilasciata dall'Ufficio Agibilità in quanto la documentazione prodotta è stata ritenuta carente.
(Allegato n. 6)

❷ CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E IL PROGETTO DI CUI AL PdC N. 103/2006

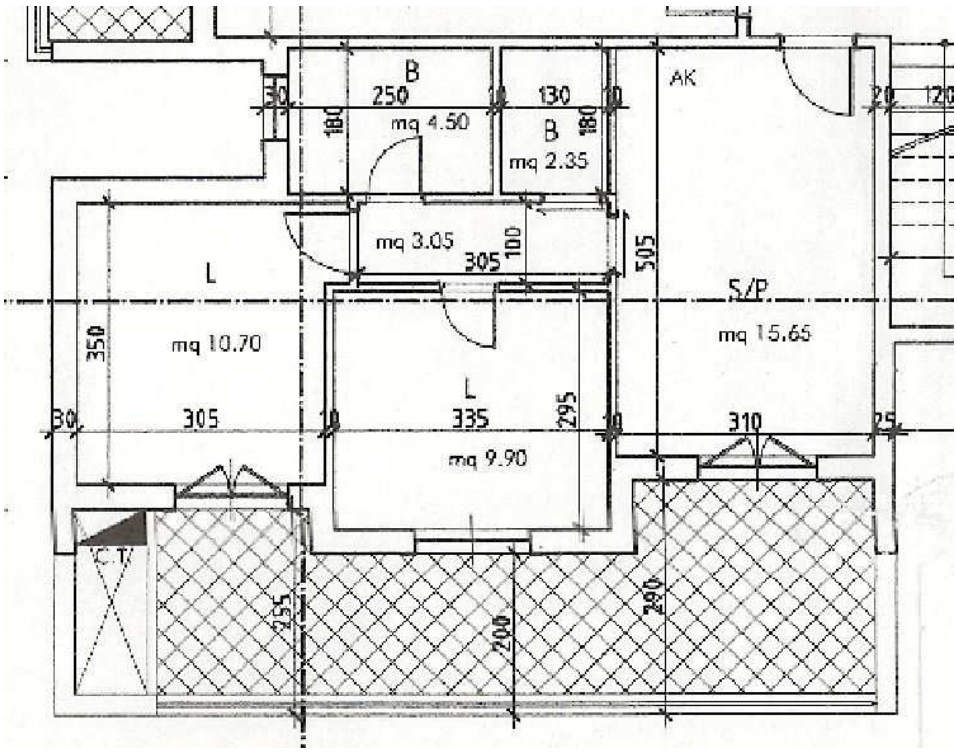
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico prot. n. 70240/2005 (nuovi tipi) - per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 103/2006, ultimo titolo abilitativo agli atti, si rilevano le seguenti difformità:

APPARTAMENTO INT. 13 - PIANO SECONDO

- parte della terrazza a livello risulta chiusa, senza alcuna autorizzazione, con infisso e vetri determinando la creazione di un nuovo volume;
- la porta di ingresso della prima camera (quella frontistante i bagni) risulta essere più defilata rispetto a quanto rappresentato sul progetto assentito;
- il bagno cieco presenta un cavedio non segnalato nel progetto.



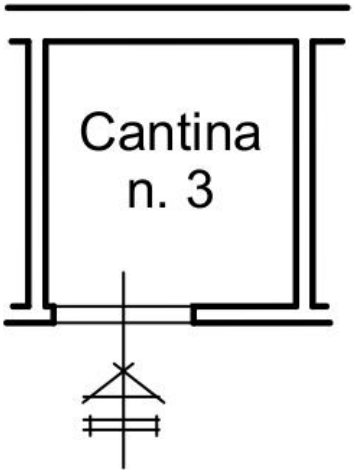
STATO DEI LUOGHI



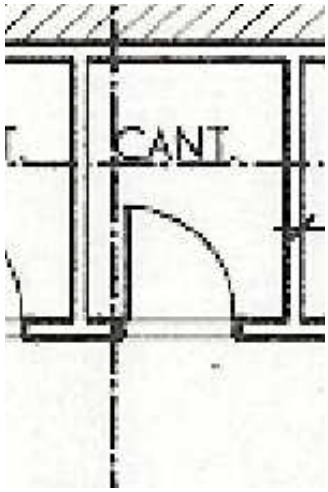
STRALCIO PROGETTO PROT. N. 70240/2005

CANTINA N. 3 - PIANO TERRA

- il locale cantina presenta una diversa conformazione planimetrica rispetto al progetto assentito, risultando di maggiore larghezza, con conseguente diverso posizionamento della porta di accesso.

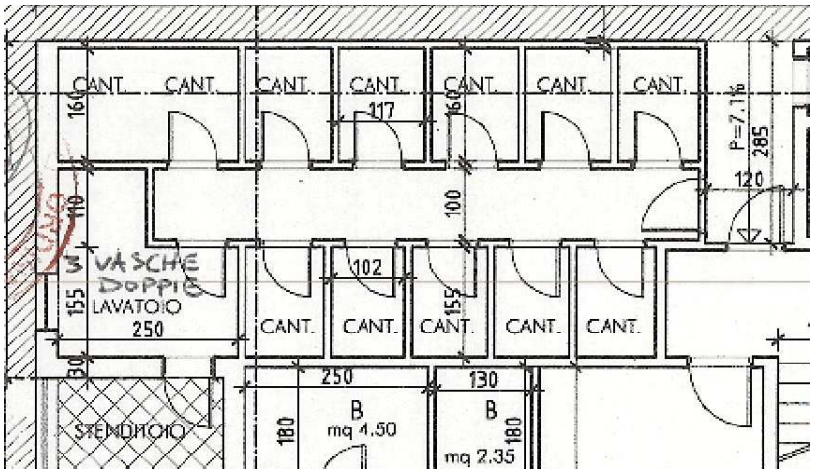


STATO DEI LUOGHI

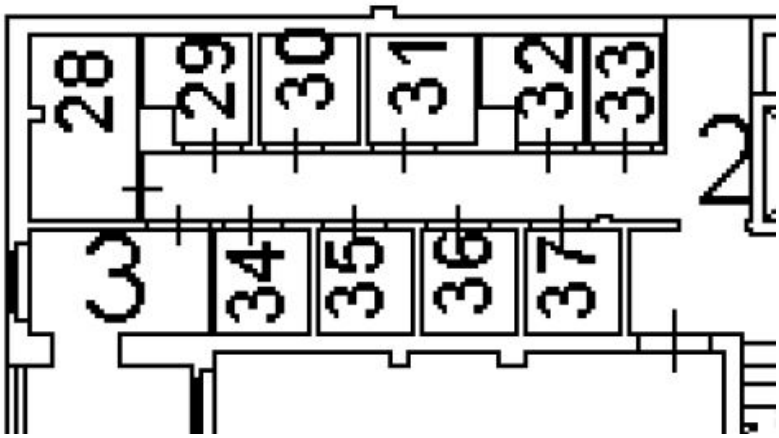


STRALCIO PROGETTO PROT. N. 70240/2005

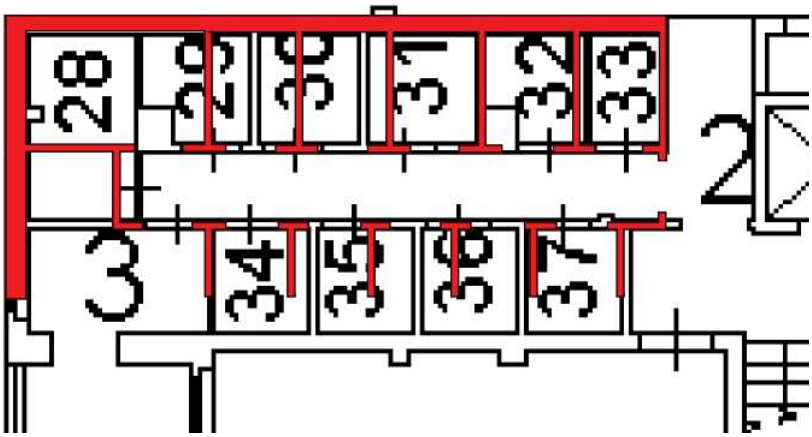
Dal confronto tra gli elaborati progettuali assentiti e l'elaborato planimetrico catastale emerge inoltre come l'intero blocco delle cantine al piano terra sia stato realizzato con una diversa conformazione planimetrica rispetto al progetto approvato. In particolare, i tramezzi divisori dei vari locali risultano traslati rispetto alla posizione originariamente assentita, con conseguente diversa distribuzione delle superfici delle singole cantine e riduzione del numero complessivo dei locali.



STRALCIO PROGETTO



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO



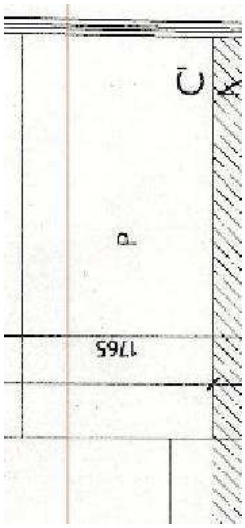
SOVRAPPOSIZIONE PURAMENTE INDICATIVA

Si precisa che questa diversa configurazione non ha determinato incremento della superficie utile complessiva, né della volumetria assentita e che il confronto tra il progetto approvato e l'elaborato planimetrico catastale ha carattere meramente indicativo, non essendo stato possibile effettuare rilievi diretti sulle altre cantine non oggetto della presente procedura.
Le considerazioni che precedono sono pertanto formulate sulla base della documentazione acquisita e del rilievo eseguito esclusivamente sulla cantina n. 3.

POSTO AUTO SCOPERTO N. 11

Si rileva la conformità dei luoghi a quanto assentito.

STATO DEI LUOGHI



STRALCIO PROGETTO PROT. N. 70240/2005

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra rilevato per rendere gli immobili pienamente legittimi l'eventuale aggiudicatario dei beni dovrà:

- procedere alla rimozione dell'infisso e dei vetri con i quali è stata chiusa parte della terrazza a livello dell'appartamento, ripristinando lo *status quo ante* dei luoghi;
- conferire incarico a tecnico abilitato di propria fiducia per presentare una CILA in sanatoria presso il Municipio territorialmente competente, con la quale si potrà regolarizzare la diversa distribuzione interna dell'appartamento e la diversa conformazione della cantina rispetto al progetto autorizzato.

Il costo complessivo delle opere di ripristino, delle prestazioni professionali e degli oneri amministrativi necessari alla regolarizzazione viene stimato, in via forfettaria, in € 4.000,00 importo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

STIMA DEI BENI

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di liquidazione controllata, è quello basato sulla stima sintetico comparativa.
Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche

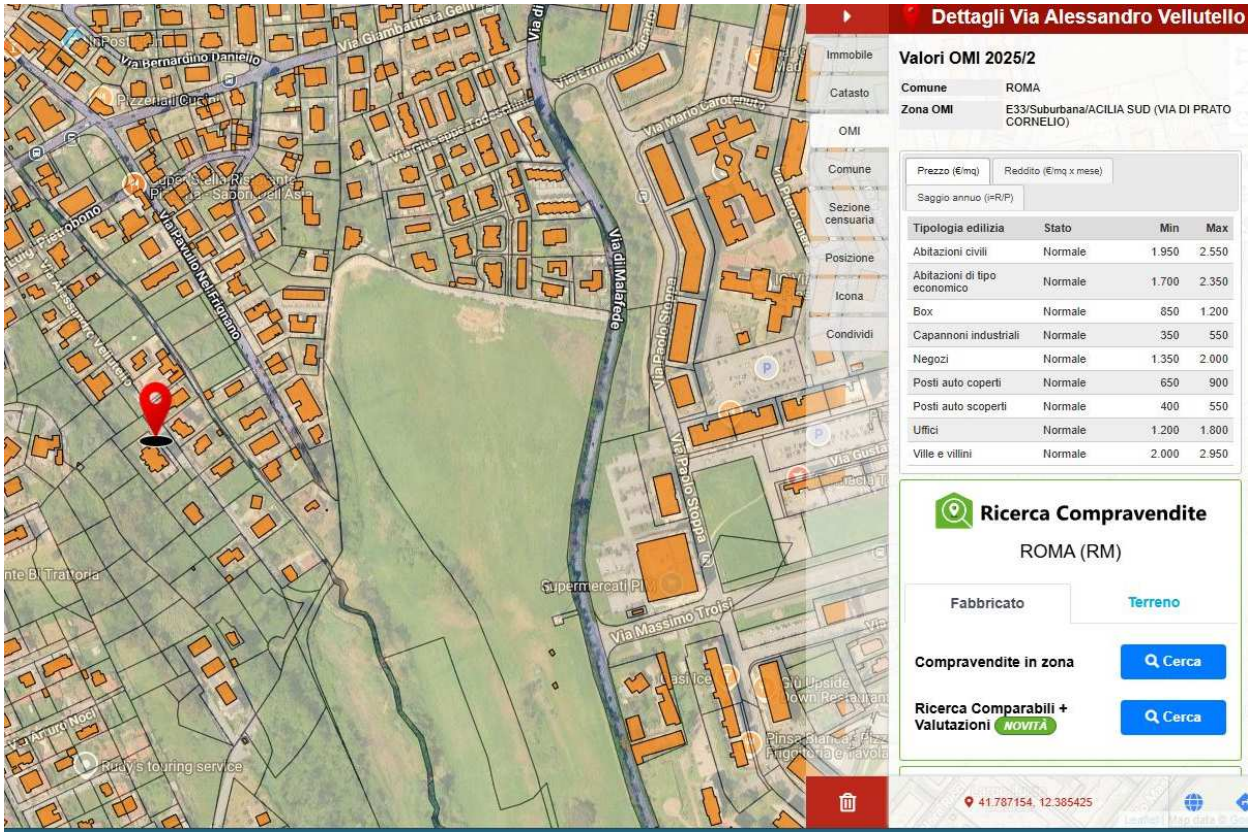
intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio di circa 2.600,00 €/mq commerciale.
Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato Giugno 2026: Affiliato Tecnocasa - Immobiliare NIU.LA Srl
" Trilocale via Alessandro Vellutello 28, Casal Bernocchi, Roma- Proponiamo in vendita trilocale di circa 70 mq nella zona di Casal Bernocchi, precisamente in Via del Vellutello. L'immobile e' situato al secondo piano di una palazzina in cortina con ascensore. Allo stato attuale e' così composto: salone con cucina a vista con accesso diretto al terrazzo, due camere da letto e due bagni di cui uno finestrato. Dotato di grate di sicurezza, aria condizionata e riscaldamento autonomo. Completa la proprietà una cantina e un box auto. L'immobile e' attualmente locato con scadenza contratto d'affitto 31 Marzo 2028. - € 160.000,00 - mq 66".
Parametro medio unitario: €/mq 2.424,00

2) Dato Maggio 2026: Affiliato Toscano - Ag. di Roma Vitinia Mezzocammino
" in via Michele Barbi, all'interno di una piccola palazzina in cortina di soli 2 piani completamente ristrutturata …. L'appartamento proposto, è composto da ingresso indipendente, un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, e ampia corte angolare di pertinenza con accesso diretto all'abitazione e ingresso diretto dalla strada e due posti auto - € 199.000,00 - mq 60"
Parametro medio unitario: €/mq 3.317,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate relative all'ultimo semestre disponibile - che è quello II/2025, riguardanti gli immobili ubicati nel comune di Roma, nella fascia suburbana, Acilia Sud (via di Prato Cornelio).
Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili), con stato conservativo normale, varia da un minimo di €/mq 1.950,00

a un massimo di €/mq 2.550,00 commerciale *(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2025,* territorio del Comune di Roma, fascia suburbana – Acilia Sud - Via di Prato Cornelio - abitazioni civili).



L'analisi è stata inoltre confrontata con i dati delle compravendite effettivamente concluse nella medesima zona OMI (E33), riferite al mese di febbraio/marzo 2026 e riguardanti immobili ubicati entro un raggio di circa 500 metri dall'unità immobiliare oggetto di stima. Tali dati evidenziano corrispettivi dichiarati compresi tra € 160.000,00 ed € 170.000,00 per unità immobiliari corredate da pertinenze, confermando il livello dei valori espressi dal mercato locale. Non essendo disponibili le caratteristiche qualitative e lo stato manutentivo degli immobili trasferiti, tali dati sono stati utilizzati esclusivamente quale ulteriore elemento di riscontro dell'analisi estimativa.

Si rappresenta che le offerte reperite sul mercato presentano caratteristiche non perfettamente omogenee rispetto al bene oggetto di stima, con elementi suscettibili di incidere, in aumento o in diminuzione, sul valore unitario richiesto. Pertanto i dati raccolti sono stati utilizzati quali parametri orientativi, unitamente alle quotazioni OMI e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

In considerazione di quanto premesso, considerati i prezzi offerti e le quotazioni OMI, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'epoca di costruzione del fabbricato (2007), dello stato manutentivo, della dotazione di terrazza, cantina e posto auto pertinenziale, nonché del contesto residenziale in cui è inserito, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 2.600,00 commerciale.

POSTO AUTO SCOPERTO N. 11

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni, di cui costituiscono parte accessoria integrante.
Per la determinazione del valore del posto auto scoperto si è fatto pertanto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).
Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione posti auto scoperti, con stato conservativo normale, varia da un minimo di 400,00 a un massimo di 550,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2025,* territorio del Comune di Roma, fascia suburbana – Acilia Sud - Via di Prato Cornelio - posti auto scoperti).

Per quanto sopra si ritiene congruo applicare un valore pari a €/mq 550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con cantina Roma (RM) - Via Alessandro Vellutello n. 28	62,60 mq	2.600,00 €/mq	€ 162.760,00	€ 162.760,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto n. 11 Roma (RM) - Via Alessandro Vellutello n.26	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	€ 7.150,00
			Valore di stima:	**€ 169.910,00**

In applicazione dell'art. 2922 CC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 5,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e un ulteriore deprezzamento forfettario del 3% per la mancata attestazione dell'agibilità dell'intero fabbricato per carenze documentali.

Considerato inoltre che i beni *de quibus* presentano delle difformità urbanistico/edilizie che dovranno essere regolarizzate/ripristinate, con un costo presunto prima quantificato in € 4.000,00 si avrà che il valore degli immobili, sarà pari a:

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

€ 169.910,00 (valore compendio) - 5% - 3% (deprezzamenti per vizi occulti e mancata attestazione agibilità) - € 4.000,00 (per regolarizzazioni/ripristini) = € 152.572,06

arrotondato a € 153.000,00

Tanto si pensa di dover riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberta PECCHIA

ALLEGATI:

1) Allegato n. 1 - verbale di sopralluogo;
2) allegato n. 2 - visure e planimetrie catastali;
3) allegato n. 3 - atti di provenienza;
4) allegato n. 4 - rilievo fotografico;
5) allegato n. 5 - ispezioni Conservatoria RR. II. Roma 1;
6) allegato n. 6 - documentazione tecnica;
7) allegato n. 7 - planimetrie dello stato dei luoghi.