TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 523/2022**

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
- **Descrizione** 5
- **Completezza documentazione ex art. 567** 9
- **Titolarità** 10
- **Confini** 10
- **Consistenza** 11
- **Cronistoria Dati Catastali** 11
- **Dati Catastali** 12
- **Precisazioni** 13
- **Patti** 13
- **Stato conservativo** 14
- **Parti Comuni** 15
- **Servitù, censo, livello, usi civici** 15
- **Caratteristiche costruttive prevalenti** 15
- **Stato di occupazione** 17
- **Provenienze Ventennali** 18
- **Formalità pregiudizievoli** 23
- **Normativa urbanistica** 24
- **Regolarità edilizia** 27
- **Vincoli od oneri condominiali** 37

Stima / Formazione lotti 38
Riepilogo bando d'asta 43
- **Lotto Unico** 43

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 523/2022 45
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.000,00** 45

INCARICO

In data 25/01/2026, con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Quintili n. 257, piano quarto (terzo catastale), interno 9B.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Quintili n. 257, piano quarto (terzo catastale), interno 9B.**

DESCRIZIONE

1 IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Roma, in zona Quadraro, quartiere storico ubicato nel quadrante sud-est della città, compreso tra la Via Tuscolana e la Via Casilina.

DATI GENERALI DEL COMUNE
Provincia: RM
Comune: ROMA
Codice catastale: H501
Ripartizione geografica Istat: Centro
Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"
Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE
Denominazione: Roma
Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA
Denominazione: Pianura
Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA
Zona: 2B

COORDINATE GEOGRAFICHE
Latitudine: 41.871798
Longitudine: 12.546263



ORTOFOTO



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

❷ INQUADRAMENTO URBANO E CONTESTO EDILIZIO

Il cespite ha accesso da Via dei Quintili n. 257 e ricade nel territorio del Municipio V, in area posta all'interno del Grande Raccordo Anulare.

Si tratta di una zona semicentrale della città, dotata di buona accessibilità grazie alla prossimità di importanti arterie di collegamento urbano quali la via Casilina, la via Tuscolana ed il G.R.A.

Il quartiere risulta discretamente servito dal trasporto pubblico urbano, in particolare grazie alla linea A della metropolitana, con la stazione "Porta Furba – Quadraro" raggiungibile in circa 10 minuti a piedi, e ad alcune linee di bus locali.

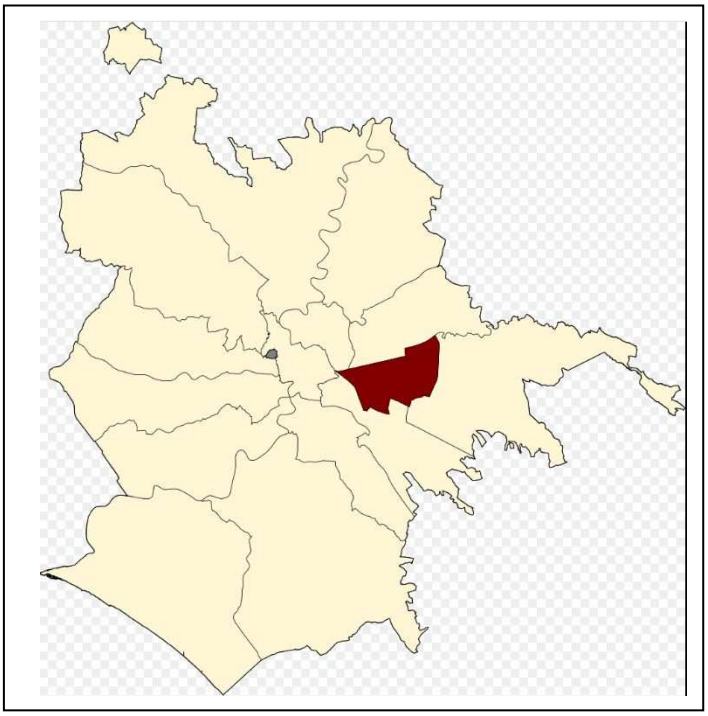
La zona è ben dotata anche di aree verdi, con il Parco Archeologico di Centocelle e il parco Villa de Sanctis, posti nelle vicinanze.

Nel raggio di circa 400 mt sono presenti i principali servizi di quartiere, quali farmacia, parrocchia, banche oltre ad attività commerciali e artigianali e strutture scolastiche, che rendono l'area adeguatamente servita.

Via dei Quintili è una strada urbana di quartiere, a senso unico di marcia, ad unica corsia e caratterizzata da un livello di rumorosità medio.

Sotto il profilo edilizio, l'insediamento del Quadraro ha origine all'inizio del '900, con una lottizzazione organizzata in baracche poi sostituita da villini di modesta altezza con aree verdi circostanti.

L'evoluzione successiva ha condotto alla formazione di un tessuto prevalentemente residenziale, caratterizzato da palazzine con caratteri tipici dell'edilizia novecentesca, con qualità architettonica complessivamente sufficiente.



❸ DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DEL CESPITE

L'immobile pignorato è inserito in un edificio in linea, suddiviso in due particelle catastali (p.lla 47 e p.lla 51), ciascuna dotata di proprio corpo scala, con accessi dai civici n. 255 e n. 257 di Via dei Quintili.

Il fabbricato di cui il bene staggito è parte, catastalmente è censito nella p.lla 47 e si sviluppa su cinque livelli complessivi (un piano seminterrato, un piano rialzato - catastalmente primo - e tre ulteriori piani fuori terra).

Per come dichiarato dai proprietari nell'atto di provenienza del 1948 e sulla istanza di sopraelevazione del 1952, è stato realizzato nella seconda metà degli anni '20, con struttura in muratura portante e finitura esterna ad intonaco civile.

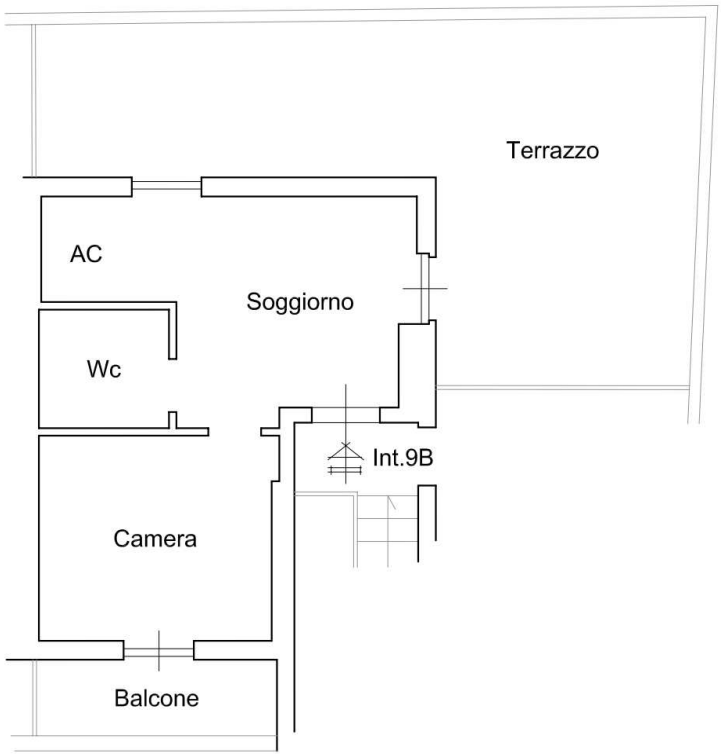
L'edificio è privo di ascensore.



VISTA ESTERNA FABBRICATO

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, ha accesso dal civico n. 257 di via dei Quintili, è posto al piano quarto (considerando il rialzato come primo) ed è identificato con il numero interno 9B.

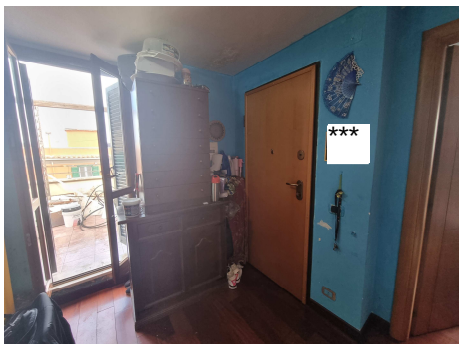
E' di minime dimensioni ed è composto di soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a piccolo balcone avente accesso dalla camera da letto e un ampio terrazzo a livello, accessibile dal soggiorno.

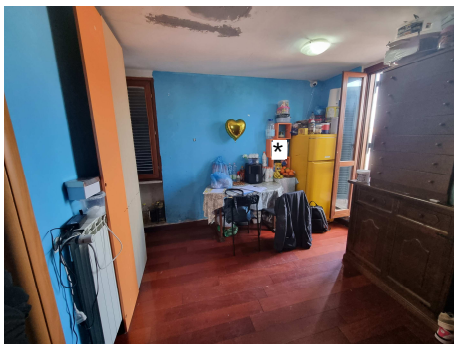


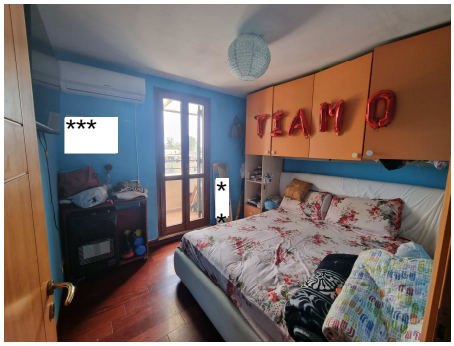
PLANIMETRIA ATTUALE

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, si è potuto accertare come l'unità immobiliare risulti essere sostanzialmente conforme a quanto accatastato, eccetto una lieve difformità consistente nello spostamento dell'infisso dell'angolo cottura.









VISTE DEGLI INTERNI

IVA di legge se dovuta.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 20/02/2026 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Andrea Ordine, effettuava l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del sig.**** Omissis **** (cfr. allegato n. 2), occupante l'immobile staggito in forza di contratto di locazione agevolata registrato successivamente al pignoramento e in quanto tale non opponibile alla procedura.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. emergono alcune criticità in ordine alla continuità delle trascrizioni, con particolare riferimento ai passaggi *mortis causa* relativi ai soggetti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, le cui accettazioni di eredità non risultano trascritte nei registri immobiliari.

Si rileva tuttavia che l'immobile è stato successivamente oggetto di atto di compravendita stipulato in data 30/11/2004 dagli eredi **** Omissis **** in favore della società **** Omissis **** (atto a rogito Notaio Privitera rep. n. 32951/18698, trascritto a Roma 1 il 15/12/2004), con il quale la titolarità è stata trasferita a soggetto terzo estraneo alla vicenda successoria.

Sebbene l'immobile sia stato successivamente oggetto di atto di compravendita, tale circostanza non consente di ritenere integralmente sanata la continuità delle trascrizioni sotto il profilo formale.

La relazione notarile agli atti, inoltre, non contiene l'indicazione del primo atto *inter vivos* ultraventennale, ricercato e acquisito dalla scrivente (cfr. allegato n. 6).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ****** Omissis **** (Proprietà 1/1)**

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****** Omissis **** (Proprietà 1/1)**

e dunque per l'intera piena proprietà.

Il bene staggito risulta di piena esclusiva proprietà della parte esecutata per essere stato dallo stesso acquistato con:

- ✓ **atto di compravendita** a rogito Notaio Antonino Privitera dell'11/07/2007 rep. n.40392/242288 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13/07/2007 al n. 48721 di formalità (cfr. allegato n. 6).

Dalla lettura del suddetto atto, acquisito dalla scrivente, emerge come il debitore esecutato al momento dell'acquisto abbia dichiarato di essere di stato civile celibe.

Tale circostanza trova conferma nel certificato contestuale anagrafico di nascita, di stato civile, di stato di famiglia, di cittadinanza, di esistenza in vita e di residenza, acquisito dal custode giudiziario, (cfr. allegato n. 8).

CONFINI

L'unità immobiliare *de qua* confina con vano scala, terrazzo condominiale (sub 516), distacco verso area interna, appartamento interno 9/A, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,65 mq	27,55 mq	1	27,55 mq	2,40 m	3 catastale
Balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	-	3 catastale
Terrazza	27,50 mq	27,50 mq	0,35	9,63 mq	-	3 catastale
			Totale superficie convenzionale:	**37,98 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**37,98 mq**		

Si precisa che l'altezza rilevata all'interno del cespite, pari a ml 2.40 è stata misurata al controsoffitto e che non è stato possibile accertare quella utile effettiva, in quanto non sono presenti porzioni prive di pannellature che consentano una misurazione diretta dell'intradosso del solaio; tuttavia, gli elaborati grafici dei titoli abilitativi assentiti riportano un'altezza interna pari a ml 2,40.

Il cespite pignorato appartiene al debitore esecutato per l'intera quota della piena proprietà, pertanto non si rende necessario esprimere valutazioni in merito alla divisibilità del bene, risultando lo stesso integralmente riferibile alla parte esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/09/2005** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	**Catasto Fabbricati** Fg. 940, Part. 47, Sub. 515, Zc. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 25 mq Rendita € 112,33 Piano 3
Dal **29/01/2007** al **11/07/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 940, Part. 47, Sub. 528, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 34 mq Rendita € 329,24 Piano 3
Dal **11/07/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 940, Part. 47, Sub. 528, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 329,24

		Piano 3
Dal **09/11/2015** al **11/04/2026**	**** Omissis ****	**Catasto Fabbricati** **Fg. 940, Part. 47, Sub. 528**, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 34 mq Rendita € 329,24 Piano 3

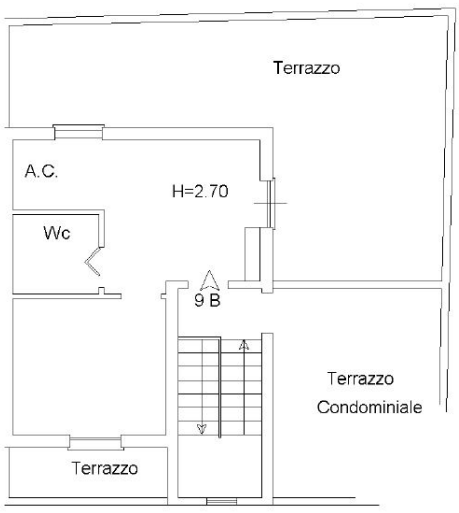
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

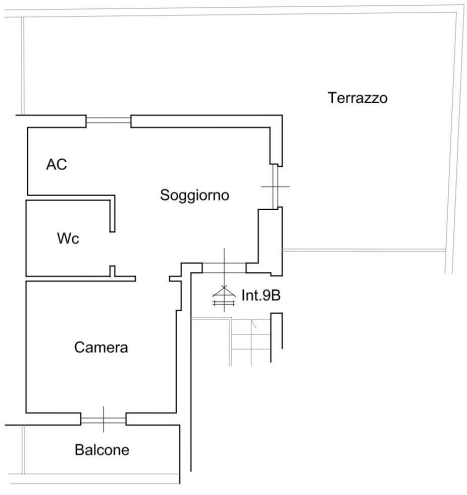
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	940	**47**	**528**	4	A3	1	2,5 vani	34 mq escluse aree scoperte 26 mq	€ 329,24	3	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate a causa di un leggero spostamento delle finestra prospiciente l'angolo cottura e della realizzazione di una piccola nicchia per alloggiamento termosifone.



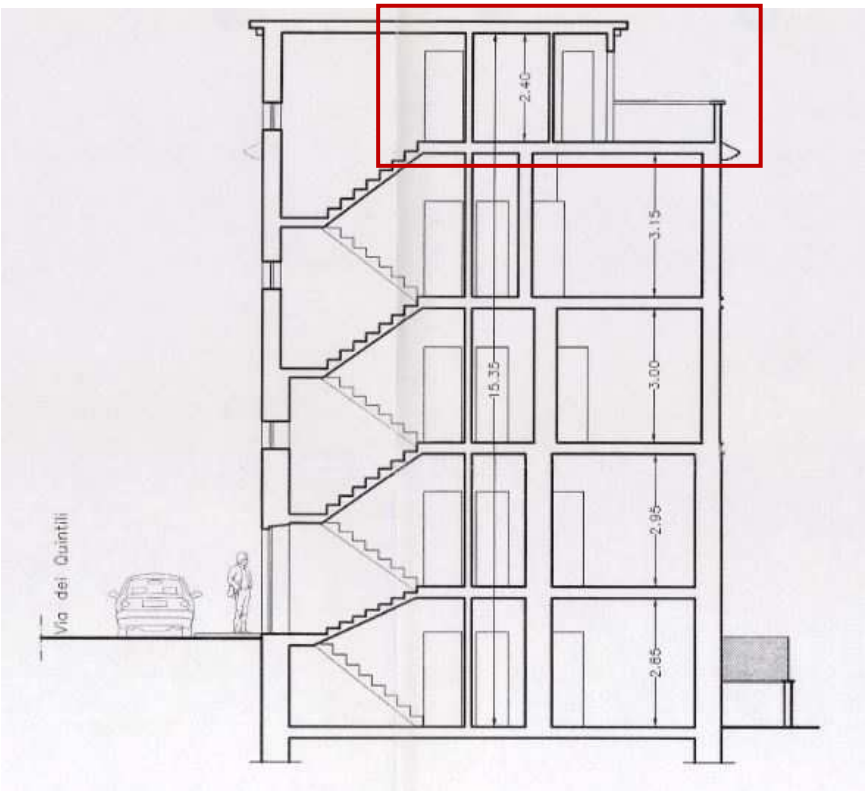
PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

Si evidenzia che sulla planimetria catastale viene riportata un'altezza utile di ml 2,70 che non è stato possibile verificare in loco a causa della presenza di un controsoffitto.

Tale altezza non trova riscontro negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi acquisiti dove è riportata un'altezza utile all'intradosso del solaio di ml 2,40 (cfr allegato n. 5).



SEZIONE DIA PROT. N. 58913/2004

PRECISAZIONI

Il bene staggìto non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

PATTI

OBBLIGHI EDILIZI UNILATERALI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Con atto del Notaio dott. Antonino Privitera del 10/12/2004, è stato costituito atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale la società ****Omissis****, per l'assenso dell'amministrazione comunale ai lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, aumento di unità immobiliare residenziale, di cui alla DIA presentata in data 04/10/2004 con prot. n. 58913, si è impegnata a:

- mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano copertura al servizio dell'edificio.

Il tutto per come meglio specificato nell'atto *de quo* che si allega (cfr. allegato n. 5).

Si rileva che nella DIA presentata in data 04/10/2004 con prot. n. 58913, i locali al piano copertura, per i quali è stata chiesta la parziale edificazione, sono locali accessori destinati a lavatoio, stenditoio e centrale termica/condizionamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta, nel complesso, in un mediocre stato di manutenzione ed uso.

In prossimità della porta finestra che dal soggiorno conduce al terrazzo, sono visibili formazioni di muffe dovute presumibilmente a fenomeni di condensa.

Il soffitto del bagno presenta esfoliazioni dello strato superficiale di pittura, mentre su quello del soggiorno sono visibili segni di interventi manutentivi localizzati, nonchè tracce di infiltrazioni d'acqua pregresse, provenienti verosimilmente dalla copertura sovrastante (cfr. allegato n. 1).



PARETE SOGGIORNO



SOFFITTO BAGNO



SOFFITTO SOGGIORNO

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui è parte il bene staggito è normato da regolamento di condominio (allegato n. 7).

Predetto regolamento prevede all'art. 2 le parti comuni fra tutti i condomini, che di seguito si specificano:

a) l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze;

b) i locali idrici e le terrazze condominiali;

c) le fondamenta, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate;

d) i portoni, gli androni, le scale, i ballatoi, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;

e) gli impianti elettrici, idrici, del gas e dell'antenna televisiva fino alla diramazione con le proprietà individuali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal regolamento di condominio - art. 6 - si evince l'esistenza di servitù nella rampa di accesso ai contatori a favore del proprietario del locale magazzino e dei proprietari del giardino adiacente alla suddetta rampa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è parte di un edificio in linea, suddiviso in due particelle catastali ciascuna dotata di proprio corpo scala, avente accesso dai civici n. 255 e n. 257 di Via dei Quintili.

La porzione di fabbricato di cui il bene staggito è parte, catastalmente è censita come p.lla 47 e si sviluppa su cinque livelli complessivi (un piano seminterrato, un piano rialzato - catastalmente primo - e tre ulteriori piani fuori terra).

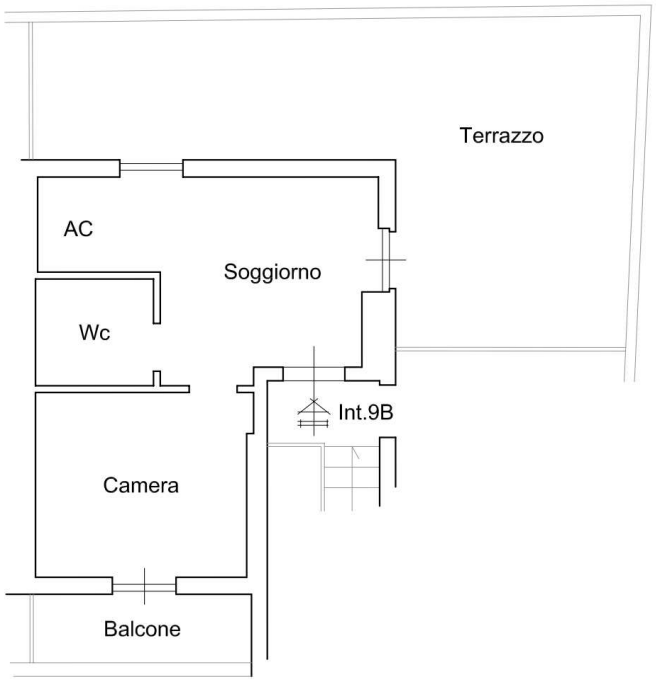
E' composta di n.9 unità immobiliari e si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con facciate rifinite in intonaco civile tinteggiato di colore beige, cornici in stucco attorno alle finestre e ai portoncini di ingresso tinteggiate di colore bianco, marcapiani in stucco e al piano rialzato finto rivestimento in piastrelle.

La copertura è di tipo piano a terrazza.

Per come dichiarato dai proprietari nell'atto di provenienza del bene del 1948 e sulla istanza di sopraelevazione del 1952, il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni '20 con struttura in muratura portante.

L'appartamento *de quo* ha accesso da Via dei Quintili n. 257, si articola su un unico livello al piano quarto (terzo catastale) ed è distinto con il numero interno 9B.

Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale composta di soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno, più un piccolo balcone a livello - avente accesso dalla camera da letto - e un ampio terrazzo a forma di "L", accessibile dal soggiorno.



Internamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e d'uso, con finiture di qualità modesta.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, prevalentemente di colore azzurro, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura, che presentano rivestimenti ceramici di tonalità scura nel bagno (blu, effetto mosaico) e chiara nell'angolo cottura.

Il servizio igienico è completo, dotato di doccia e sanitari del tipo a terra in ceramica smaltata di colore bianco, con cassetta di scarico esterna.

I pavimenti sono in parte in parquet (nella camera e nel soggiorno) e in parte in ceramica/grès (nell'angolo cottura e nel bagno), di vari formati e colore. Le porte interne sono in legno tamburato, quella del bagno è del tipo pieghevole a libro.

Gli infissi esterni, a vetro camera, sono rivestiti in legno e dotati di persiane in metallo.

Da quanto è stato possibile verificare alla battitura, gli ambienti sono controsoffittati con pannelli in

cartongesso, visibili anche nel corpo scala, e presentano un'altezza utile, misurata al controsoffitto, di mq 2,40 - non a norma secondo quanto previsto dalle norme igienico-sanitarie vigenti (D.M. 5 luglio 1975), che fissano per gli ambienti residenziali una altezza minima interna netta di ml 2,70. Anche la camera da letto ha superficie inferiore a quella ammissibile in base alle norme vigenti (minima 9 mq).

Si precisa che non è stato possibile accertare se l'altezza reale all'intradosso del solaio, al di sopra del controsoffitto, soddisfi o meno il predetto requisito, in quanto non sono presenti porzioni dell'unità immobiliare prive di pannellatura che consentano una misurazione diretta.

Per quanto attiene l'impiantistica, sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico, realizzati sotto traccia eccetto alcuni cavi a vista che alimentano il condizionatore installato nella camera da letto.

L'impianto di riscaldamento - che da quanto riferito dall'amministratore è di tipo autonomo - è predisposto con radiatori in alluminio dotati di termovalvole.

Allo stato e per come dichiarato dall'occupante, lo stesso non è funzionante e il riscaldamento degli ambienti avviene mediante l'utilizzo del condizionatore presente nella camera da letto e di una stufa elettrica.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria cittadina; dotato fornitura di gas diretto e servito dall'acquedotto comunale.

E' inoltre presente una porta d'ingresso blindata e impianto videocitofonico.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler installato sul terrazzo.

L'appartamento è dotato di un piccolo balcone, accessibile dalla camera da letto, coperto da una pensilina in plexiglass ancorata a una struttura metallica fissata al muro, realizzata *sine titulo* e che pertanto dovrà essere rimossa.

E' altresì presente anche un ampio terrazzo a forma di 'L' avente accesso dal soggiorno, dotato di punto acqua, punto luce e prese elettriche. Sullo stesso risulta installato il boiler per la produzione di acqua calda e una lavatrice.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, per come descritto al paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale".

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo si è accertato che il bene staggito risulta occupato dal sig. ****Omissis****, in forza di un contratto di locazione ad suo abitativo stipulato in data 31/07/2023 e

registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 6 in data 14/11/2023 - codice identificativo contratto TJT23T009255000FF e Protocollo Telematico 23111409215936603 (cfr allegato n. 10).

Il contratto ha una durata di tre anni, con decorrenza dal 1° agosto 2023 al 31 luglio 2026 e prevede il rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori ventiquattro mesi, salvo disdetta.

Il canone annuo è stato fissato in € 5.580,00, corrispondente a € 465,00 mensili. Al contratto è allegato un foglio manoscritto, in cui il canone è indicato in € 550,00 mensili più spese condominiali.

Si precisa che, essendo stato registrato successivamente al pignoramento, il contratto non è opponibile alla presente procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 28/07/1948</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanni Grassi</td><td>28/07/1948</td><td>18430</td><td>5746</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CONSERVATORIA RR. II. ROMA 3</td><td>30/07/1948</td><td>22148</td><td>15202</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 18/03/1968</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Denuncia di successione a ****Omissis****</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1</td><td>22/10/2007</td><td>187508</td><td>81872</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del registro di</td><td>08/02/2005</td><td>56</td><td>447</td></tr>
</table>

		Roma			
Dal **18/03/1968**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione integrativa a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	24/05/2016	57214	39045
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro di Pomezia	08/02/2005	56	447/5
Dal **18/03/1968**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione integrativa a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	27/05/2014	59309	38746
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro di Pomezia	19/03/2014	325	9990/14
Dal **07/05/1977**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	19/11/2010	139062	82354
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro di Pomezia	08/02/2005	58	447/5
Dal **21/03/1992**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro	26/10/2004	6	305
Dal **04/06/1994**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	20/12/2010	151798	90383
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro di Pomezia	05/11/1994	36	15579/94
Dal **25/11/2001**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	05/06/2014	62977	41446
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro di Roma 4	11/03/2014	1179	9990/14
Dal **26/05/2004**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

		Ufficio del registro	26/10/2004	6	305
Dal **30/11/2004**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonino Privitera	30/11/2004	32951	18698
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	15/12/2004	154827	100152
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/07/2007**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonino Privitera	11/07/2007	40392	24288
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	13/07/2007	127277	48721
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/03/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione integrativa a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	05/06/2014	62906	41375
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro	11/03/2014	1178	9990/14
Dal **19/03/2014**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione integrativa a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	19/06/2015	61697	45356
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro		326	9990
Dal **19/03/2014**	**** Omissis ****	**Denunzia di successione integrativa a ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	03/09/2015	90734	66488
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del registro di Pomezia	19/03/2014	327	9990/14
Dal **16/03/2015**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità di ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Laura Palattella	16/03/2015	1481	932
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	17/03/2015	25415	18883
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/03/2015**	**** Omissis ****	**Accettazione dell'eredità di ****Omissis****			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Laura Palattella	16/03/2015	1481	932
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	17/03/2015	25416	18884
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Al momento della redazione della presente perizia non sussiste la continuità formale nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr all. n. 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
  Reg. gen. 127278 - Reg. part. 32882
  Quota: 1/1
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 240.000,00
  Rogante: Notaio Antonino Privitera
  N° repertorio: 40393
  N° raccolta: 24289

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 21/06/2022
  Reg. gen. 82207 - Reg. part. 57917
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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 - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

elaborato prescrittivo "***Sistemi e Regole***" - scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città della trasformazione**
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

P.P. Sub comprensorio Quadraro

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



SISTEMI E REGOLE 1:10.000

Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter

approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

elaborato prescrittivo "***Rete Ecologica***" - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;



elaborato gestionale "***Carta per la Qualità***" - scala 1:10.000
DENOMINAZIONE: Borgata del Quadraro
FAMIGLIA: Morfologie degli impianti urbani
CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto tra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti.



In base al PTPR della Regione 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 ricade in:

PTPR - TAVOLA A

- Paesaggi
  - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR - TAVOLA B

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
  - Aree urbanizzate

PTPR - TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale
  - Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai fini della verifica della conformità urbanistico/edilizia del bene, la scrivente ha provveduto a verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi legittimanti lo stato dei luoghi.

Sono state svolte ricerche documentali sia presso l'Archivio Storico Capitolino del Comune di Roma, sia presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, sia presso il Municipio territorialmente competente, sia presso l'Ufficio Condono Edilizio (UCE) comunale e l'amministratore del condominio.

❶ ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DOCUMENTALI

ARCHIVIO STORICO CAPITOLINO

Dall'atto di provenienza del bene a rogito Notaio Giovanni Grassi del 30/07/1948 emerge come i danti causa del debitore, nel 1948, abbiano acquistato un immobile cielo-terra in Via dei Quintili n. 215 (civico di vecchia numerazione), che la parte venditrice - sig.ra *** - dichiara di aver costruito a propria cura e spese su progetto debitamente approvato dal Comune di Roma nell'anno 1927.

In base a tale dichiarazione la scrivente ha avviato delle ricerche presso l'Archivio Storico Capitolino che non hanno consentito di rinvenire alcun progetto o licenza edilizia a nome della venditrice.

Tuttavia in data 21/12/1926 con prot. n. 34625 risulta presentato dal sig. *** (marito della sig.ra ***) un progetto per la costruzione di un villino in via dei Quintili (Quadraro) per una superficie coperta di 190 mq e scoperta di mq 310, composto da n. 6 appartamenti articolati al piano terra, primo e secondo, con progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 22/03/1927 e numero di licenza - riportato sul fascicolo visionato - n. 3761.

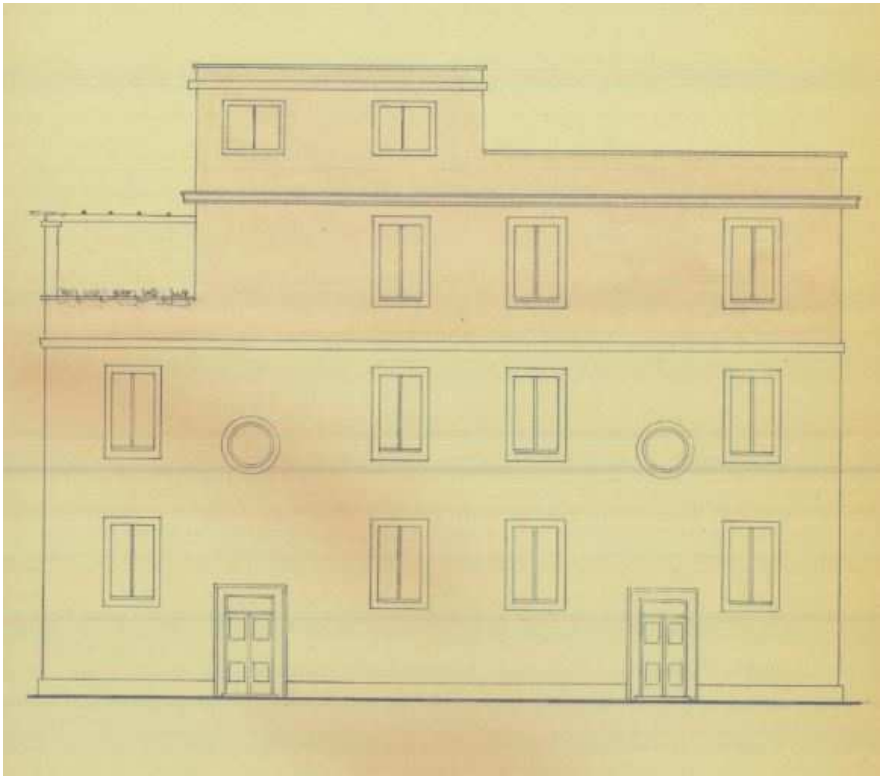
Tale progetto, a giudizio della scrivente, non corrisponde al fabbricato in esame, nè per conformazione né per impianto planivolumetrico.

DIPARTIMENTO PAU - ROMA CAPITALE

Ulteriori ricerche sono state effettuate presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica, sia a nome dei danti causa del debitore, sia a nome del sig. *** su menzionato.

Con prott. nn. QI/2026/0048844; QI/2026/53889; QI/2026/53895; QI/2026/65474; QI/2026/65483 sono stati acquisiti e visionati n. 5 fascicoli progettuali/DIA di cui solo due riferibili al fabbricato in cui è ricompreso l'immobile *de quo* e precisamente:

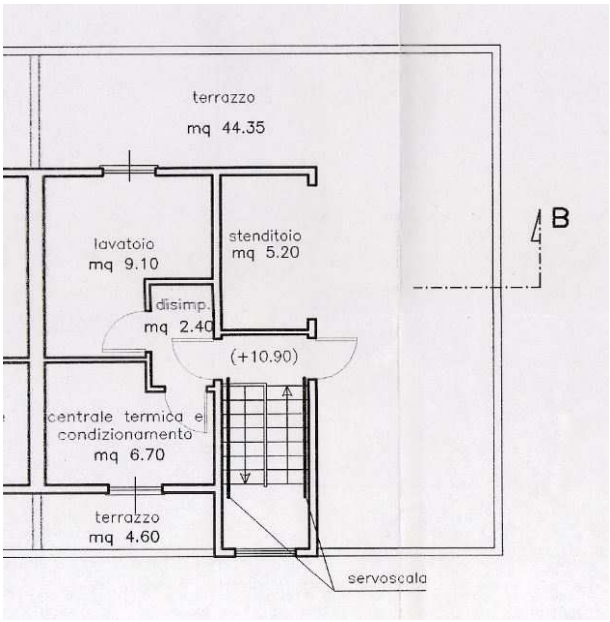
- ✓ **Fascicolo progettuale n. 10173/1952** relativo alla sopraelevazione dell'edificio in via dei Quintili n. 255. Tale fascicolo è privo di licenza, ma dai documenti in atti non si rilevano motivi di annullamento. Inerisce la richiesta di sopraelevazione del fabbricato che l'istante - sig.* *** *** dante causa del debitore - dichiara essere stato costruito nel 1925. Il progetto* approvato evidenzia come il piano per il quale viene richiesta l'autorizzazione, campito di colore rosa sull'elaborato grafico, sia il terzo con locali idrici da realizzarsi sul piano quarto di copertura. Si rappresenta come l'intero piano terzo sia lo stesso oggetto dei condoni del 1986, anche se nel progetto ha una diversa (minore) consistenza.



STRALCIO PROGETTO SOPRAELEVAZIONE 1952

- ✓ **DIA prot. n. 50837 del 26/08/2004** relativa alla realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione con aumento di unità immobiliari residenziali in via dei Quintili nn. 255-257.

- ✓ **Nuovi tipi DIA prot. n. 58913 del 04/10/2004** relativi alla realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione con aumento di unità immobiliari residenziali in via dei Quintili nn. 255-257.



STRALCIO DIA PROT. N. 58913/2004 - PIANO COPERTURA

UFFICIO CONDONO EDILIZIO (UCE)

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condono Edilizio hanno evidenziato come per il fabbricato in oggetto risultino presentate molteplici istanze di condono edilizio, alcune definite con il rilascio della relativa concessione in sanatoria e altre in itinere.

ISTANZE DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE n. 47/1985

Per sanare alcune trasformazioni apportate al manufatto originario nel 1986 sono state presentate le seguenti istanze di concessione edilizia in sanatoria:

- la **domanda di condono n. 86/62263/4 del 27/03/1986** per la realizzazione di locali cassoni idrici al piano copertura della superficie ragguagliata di mq 5,01 (reale mq 8,35) per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 33062 del 16/05/1997**;

- la **domanda di condono n. 86/62263/5 del 27/03/1986** per la realizzazione di una superficie abitativa, interno 7/A, di mq 14,39 per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 33060 del 16/05/1997**;

- la **domanda di condono n. 86/62263/6 del 27/03/1986** per la realizzazione di una superficie abitativa, interno 8, di mq 45,60 per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 33058 del 16/05/1997**;

- la **domanda di condono n. 86/62263/7 del 23/07/1986** per la realizzazione di una superficie abitativa, interno 7, di mq 69,51 per la quale risulta rilasciata la **Concessione**

Edilizia in sanatoria n. 33057 del 16/05/1997.

Tali domande sono state presentate dai danti causa del debitore esecutato per sanare la sopraelevazione del fabbricato originario con la realizzazione dell'intero piano terzo (lo stesso del progetto del 1952 che aveva una minor consistenza) articolato in tre nuove unità abitative, oltre alla realizzazione dei locali idrici sul lastrico di copertura, da parte dei quali è stato originato l'immobile pignorato (cfr. allegato n. 5).

ISTANZE DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE n. 326/2003

Successivamente sono state presentate due ulteriori domande di condono edilizio:

- la **domanda di condono n. 0/554770/0 del 10/12/2004;**
- la **domanda di condono n. 0/554752/0 del 10/12/2004.**

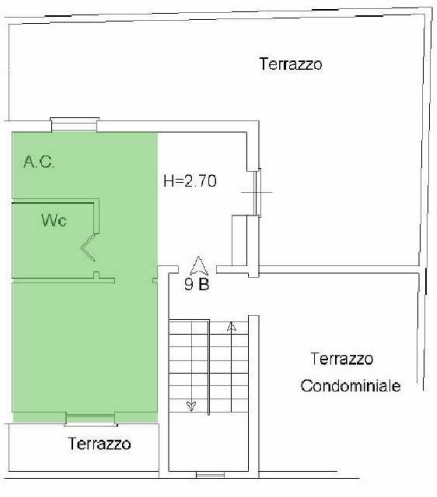
Nel **fascicolo di condono n. 0/554770/0** risultano depositati:

- l'istanza di condono presentata dal sig. *** per sanare il cambio d'uso da non residenziale a residenziale per 21 mq, per una tipologia di abuso 1, con data di ultimazione dei lavori al 20.02.2003;
- la scheda urbanistica con specifica del regime vincolistico;
- la relazione tecnica/descrittiva;
- la planimetria catastale del bene;
- le ricevute dei versamenti effettuati per i seguenti importi:

  € 500,00 in data 07/12/2004 quale 1 rata degli oneri concessori;
  € 1.700,00 in data 07/12/2004 quale 1 rata dell'oblazione;
  € 63,00 in data 07/12/2004 quale eccedenza 10% oblazione;

così come autoderminati.





PLANIMETRIA CATASTALE STORICA **PLANIMETRIA ATTUALE**

SUPERFICIE OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Nel **fascicolo di condono n. 0/554752/0** risultano depositati:

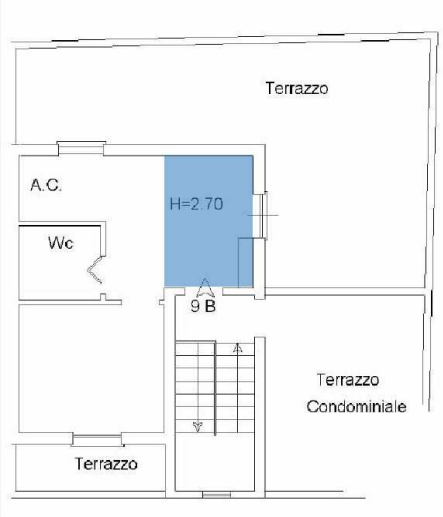
- l'istanza di condono presentata dal sig*** per sanare il cambio d'uso da stenditoio a residenziale per 5,50 mq, per una Tipologia di abuso 1, con data di ultimazione dei lavori al 20.02.2003;
- la richiesta di sollecito per l'istruttoria della domanda di condono;
- la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- la richiesta di documentazione integrativa;
- la documentazione integrativa prodotta dal tecnico incaricato (visura, planimetria, relazione, regolarità preesistenza, foto aerea certificata);
- la scheda urbanistica con specifica del regime vincolistico;
- la relazione tecnica/descrittiva;
- la planimetria catastale del bene;
- la visura storica catastale del bene;
- le ricevute dei versamenti effettuati per i seguenti importi:

  € 371,25 in data 07/12/2004 quali oneri concessori a saldo;
  € 550,00 in data 07/12/2004 quale oblazione a saldo;
  € 55,00 in data 07/12/2004 quale eccedenza 10% oblazione a saldo;

così come autoderminati.

- il **preavviso di rigetto prot. UCE 2010/31570 del 20.02.2010**, ai sensi dell'art. 10bis Legge n. 241/1990 e smi e dell'art.6, comma 2, della L. Reg.le n. 12/04 **relativamente alla data di ultimazione delle opere oltre il termine**, come attestato dalla documentazione aerofotografica in possesso dell'amministrazione, da cui si evince che il manufatto non era in essere alla data del 31.03.2003.





PLANIMETRIA CATASTALE STORICA **PLANIMETRIA ATTUALE**

SUPERFICIE OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Tali domande sono state presentate dall'allora conduttore degli immobili per sanare i cambi d'uso (da locali accessori ad abitativo) delle porzioni immobiliari da cui è stato originato l'appartamento staggito.

Sono ancora in itinere e per le stesse NON è stata rilasciata la concessione in sanatoria che sarà verosimilmente denegata stante il preavviso di rigetto comunicato per l'istanza n. 0/554752/0 in quanto i locali per i quali è stato richiesto il cambio d'uso non erano in essere - se non per una piccolissima parte - al 31.03.2003 data ultima di realizzazione delle opere abusive consentita ai sensi della L. 326/2003.

Tale circostanza trova conferma nella aerofotografia n. 168, strisciata n. 21, della *** , relativa al sorvolo del 13/12/2003 e di seguito allegata.



***

COMUNE DI ROMA

Si dichiara che il presente ingrandimento fotografico è stato tratto dalla aerofotografia N° 168 strisciata N° 21 eseguita il 13 - 12 - 2003, conservata nel nostro archivio e non assoggettata a concessione S.M.A. ai sensi dell' Art. 3 del DPR. 29 settembre 2000 n.367

***

MUNICIPIO V

Con istanza prot. CF/2026/20607 del 04/02/2026 la scrivente ha presentato al Municipio V territorialmente competente, formale richiesta di accesso agli atti finalizzata all'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (DIA/SCIA/CILA) in grado di giustificare lo stato dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo.
La Direzione Tecnica, con nota prot. CF/2026/22595 del 06/02/2026 ha attestato che le ricerche effettuate hanno dato esito negativo (cfr. allegato n. 5).

Copia della documentazione è allegata alla presente relazione (cfr. allegato n. 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile redigere l'APE in assenza delle attestazioni di conformità degli impianti.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità dell'immobile.

CONCLUSIONI

Dai documenti acquisiti si rileva come il fabbricato originario, per come dichiarato dai proprietari nell'atto del 1948 e sulla istanza di sopraelevazione del 1952, sia stato costruito tra la metà e la fine degli anni '20.
Non avendo rinvenuto documenti utili presso l'Archivio Storico Capitolino, ai fini di attestare la legittimità dell'edificio la scrivente ha effettuato ricerche anche negli archivi catastali richiedendo il foglio originale d'impianto n. 940 - che è il primo foglio di mappa catastale prodotto dal Catasto al momento della formazione del Nuovo Catasto dei Terreni - nonchè l'estratto di mappa del foglio originario relativo alla p.lla 47, che individua all'attualità la porzione di fabbricato di cui il bene staggito è parte.

Da tali mappe è emersa l'esistenza sia della p.lla 47 sia della p.lla 51, a testimonianza che l'intero fabbricato sussisteva alla data di redazione della mappa.



STRALCIO FOGLIO DI IMPIANTO 940

Nella parte marginale del foglio di impianto si legge "*C.ne di Roma (Mappa 150 - S. Giovanni - Porta Furba)*" e "*Rilevato dal Geom.*** nell'anno 1920 ... aggiornato dal*** ... 930-931 ... Aggiornamento 193..* " con l'ultimo anno non perfettamente leggibile ma che sembra essere 1934 (cfr. allegato n. 5).

Tale documento, unitamente alle dichiarazioni dei danti causa, attesta la legittimità del fabbricato anteriormente all'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale.

Allo stesso tempo la scrivente ha richiesto anche le planimetrie di impianto degli immobili ricompresi nella p.lla 47 di cui il bene pignorato è parte, dalle quali risulta che il fabbricato alla data del 27/04/1940 era articolato su tre livelli terreno, primo e secondo, per un totale di 6 appartamenti (cfr. allegato n. 4).

Dai documenti acquisiti emerge inoltre come le domande di sanatoria n. 0/554770/0 e n. 0/554752/0, presentate per il cambio di destinazione d'uso da accessori a residenziale siano improcedibili in quanto dalle foto aeree in possesso dell'amministrazione comunale il manufatto - salvo una piccola porzione di mq 3,15 destinata a cabina idrica - (cfr. elaborato grafico DIA prot. n. 58913/2004, allegato n. 5) non era esistente alla data del 31.03.2003, termine ultimo previsto dalla Legge n. 326/2003 per la sanatoria degli abusi.

Lo stesso infatti è stato realizzato - con destinazione d'uso di locali accessori - in forza della DIA prot. n. 50837 del 26/08/2004 e successivi nuovi tipi.

Alla luce di quanto sopra ricostruito, il manufatto oggetto di pignoramento essendo stato realizzato in forza di un regolare titolo abilitativo (DIA del 2004) risulta pienamente legittimo come manufatto con destinazione accessoria (locali tecnici di servizio all'edificio - lavatoio, stenditoio, etc), mentre ne è illegittima la sua attuale destinazione d'uso residenziale e non suscettibile di regolarizzazione.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia del bene, si farà riferimento all'ultimo titolo abilitativo assentito dall'amministrazione comunale per il cespite *de quo*, ovvero la DIA prot. 50837 del 26/08/2004 e i successivi nuovi tipi prot. 58913 del 04/10/2004.

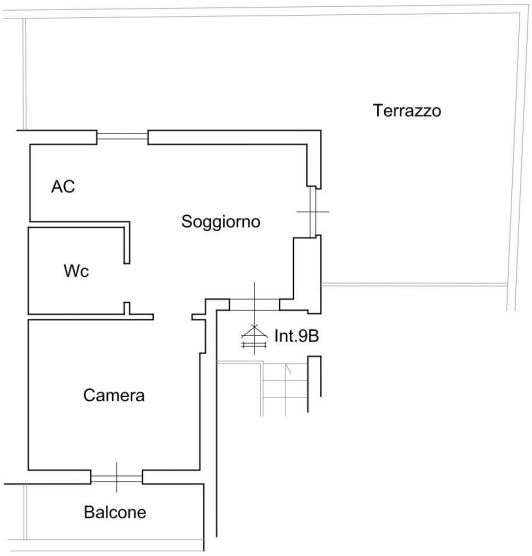
❷ CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LO STATO POST-OPERAM DELLA DIA PROT. N. 58913/2004

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico post-operam della DIA n. 58913 del 2004 (nuovi tipi), acquisito presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU, si rileva:

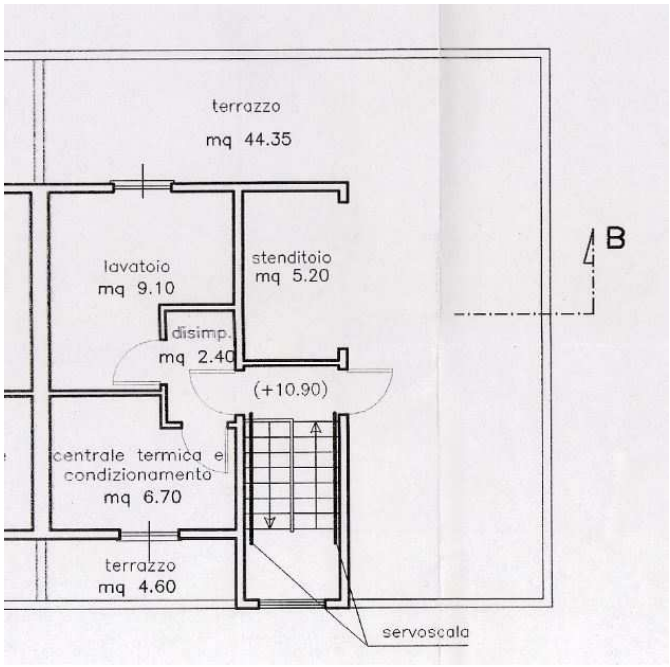
- una diversa destinazione d'uso dei locali che sono tutti residenziali e non accessori (centrale termica e condizionamento; lavatoio; stenditoio);

- una diversa distribuzione interna con la demolizione di alcuni tramezzi e la costruzione di nuovi;

- lo spostamento della porta di ingresso che apre frontalmente alle scale e non lateralmente;
- una minor estensione del terrazzo parte del quale oggi è di tipo condominiale;
- la chiusura del locale stenditoio, oggi soggiorno, con l'installazione di una porta-finestra per l'accesso al terrazzo;
- un leggero spostamento della finestra che da' luce all'angolo cottura e l'apertura della nicchia per l'alloggiamento del termosifone nella camera da letto.



STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA DIA N. 58913/2004

Considerata l'improcedibilità delle domande di condono l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, ad esito della definizione delle stesse, dovrà ripristinare la destinazione d'uso originaria dell'immobile a locali accessori non abitabili, presentando una SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi, corredata da tutti gli atti di assenso necessari, con la quale potrà sanare anche le piccole difformità sopra descritte non sostanziali.

Il costo presunto per tale attività comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, ripristini, etc, può essere quantificato forfettariamente in € 15.000,00 che saranno decurtati dal valore di stima finale dell'immobile.

Tale quantificazione non tiene conto delle eventuali sanzioni pecuniarie - allo stato non quantificabili - che potranno essere irrogate dal comune a seguito della definizione delle domande di condono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto è gestito in condominio. A seguito di formale richiesta della scrivente circa l'eventuale esistenza di debiti condominiali a carico di parte esecutata, l'attuale Amministratore del complesso ha dichiarato che alla data del 17/03/2026 l'esecutato ha una morosità pari a € 2.456,31 comprensiva di quote relative sia alla gestione ordinaria sia a quella straordinaria, fornendo il relativo prospetto (cfr. allegato n. 7).

Si precisa in ogni caso che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., potrà essere richiesto all'eventuale aggiudicatario, in solido col precedente proprietario, il pagamento dei soli contributi ordinari relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Relativamente alle quote condominiali l'amministrazione ha riferito che il canone condominiale ordinario per l'anno 2026 ammonta a € 87,00 con cadenza trimestrale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Quintili n. 257, piano quarto (catastalmente terzo), interno 9B.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Roma, in zona Quadraro, con accesso da Via dei Quintili n. 257.

L'appartamento *de quo*, è posto al piano quarto (catastalmente terzo) ed è identificato con il numero interno 9B.

E' di minime dimensioni ed è composto di soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a piccolo balcone avente accesso dalla camera da letto e un ampio terrazzo a livello, accessibile dal soggiorno.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, si è potuto accertare come l'unità immobiliare risulti essere sostanzialmente conforme a quanto accatastato eccetto una lieve difformità consistente nello spostamento dell'infisso dell'angolo cottura rispetto a quanto graficizzato sulla planimetria catastale e dell'apertura di una nicchia nella camera da letto.

La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti identificativi:

- Fg. 940, Part. 47, Sub. 528, Zc. 4, Categoria A3

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, 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.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato luglio 2025: ***
"*In via dei Quintili, nel cuore dello storico quartieri Quadraro, a 10 minuti a piedi dalla fermata della metropolita Porta Furba, proponiamo in esclusiva questo monolocale di 34 mq sito al piano*

terra all'interno di una palazzina priva di spese condominiali. l'appartamento è attualmente composto da ingresso, camera, cucina, bagno finestrato con box doccia. L'immobile è stato ristrutturato due anni fa, si presenta quindi già pronto da abitare. Situato a due passi da tutti i servizi di prima necessità, come la metropolitana, supermercati, farmacie, posta, banche, bar, negozi, scuole, ecc... ... Da ristrutturare - € 160.000,00 - mq 34"
Parametro medio unitario: €/mq 4.706,00

2) Dato marzo***
"*L'immobile si trova in Via dei Quintili, altezza Via degli Angeli, a soli cinque minuti dalla fermata Metro Porta Furba e dalla rinomata Via Tuscolana, area commerciale e ben servita. L'appartamento è situato al primo piano di due di un edificio d'epoca. La composizione interna comprende un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, una camera matrimoniale e un bagno. L'esposizione è sud-ovest, con un affaccio aperto che garantisce ambienti luminosi e silenziosi. - € 219.000,00 - mq 60*"
Parametro medio unitario: €/mq 3.650,00

3) Dato marzo 2026:***
"*Nel cuore del Quadraro Vecchio, in un palazzetto d'epoca dal sapore ricercato. Ci troviamo in via Cibele, a pochi passi dalla storica via dei Quintili. Immobile Situato al primo piano, l'appartamento è stato ristrutturato nei primi anni Duemila e si mantiene oggi in perfetto stato manutentivo. L'ingresso si apre direttamente su un soggiorno con angolo cottura, un ambiente accogliente e funzionale. Completano la proprietà una camera da letto e un bagno. - € 189.000,00 - mq 50*"
Parametro medio unitario: €/mq 3.780,00

Si precisa che la ricerca di comparabili reperibili nel mercato locale non ha consentito di individuare elementi comparativi più omogenei. Il segmento di mercato di riferimento (appartamenti posti a un piano alto e privi di ascensore) risulta infatti scarsamente rappresentato, essendo caratterizzato da una limitata presenza di immobili con analoghe caratteristiche.

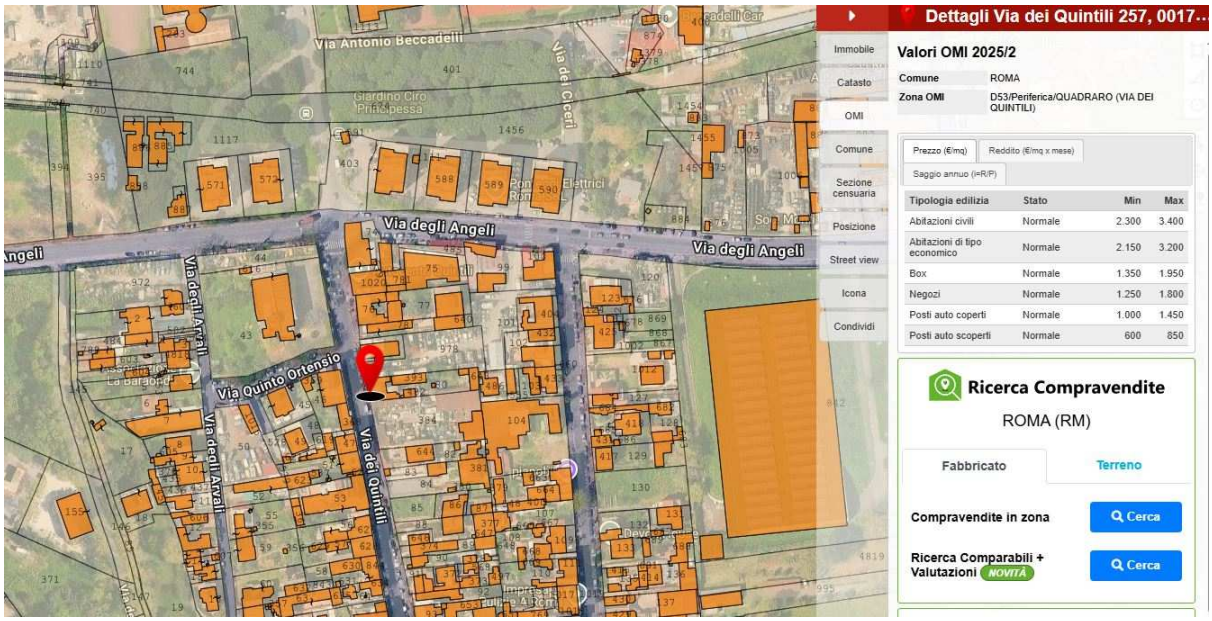
Pertanto, ai fini della stima, il procedimento valutativo è stato integrato con i dati desunti da fonti istituzionali (listino OMI), nonché mediante l'applicazione di coefficienti correttivi idonei a tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e in coerenza con la prassi estimativa.

In particolare, i coefficienti applicati riflettono:

- l'altezza utile di ml 2,40 desumibile dai titoli abilitativi, che incide negativamente sulla fruibilità e appetibilità commerciale;
- l'assenza di ascensore, elemento che riduce l'attrattività commerciale del cespite;
- lo stato manutentivo mediocre.

I dati desunti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 2.150,00 - 3.200,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2025*, territorio del Comune di Roma, fascia

periferica, zona Quadraro (via dei Quintili) - abitazioni economiche - stato conservativo normale).



In considerazione di quanto esposto, il valore unitario di riferimento è stato determinato sulla base della media dei valori desunti dai prezzi offerti sul mercato e il limite superiore delle quotazioni OMI, in quanto i comparabili di mercato rilevati — tutti relativi a immobili ristrutturati o in buono stato — si collocano nella fascia alta del mercato locale, confermando che il limite superiore OMI è espressivo delle condizioni ordinarie di mercato per la tipologia. Per quanto sopra esposto il valore unitario di riferimento risulta pari a €/mq 3.622,50.

Tale valore è stato quindi oggetto di opportuna omogeneizzazione tenuto conto della posizione, del grado di finitura dell'immobile staggito (0,90), della collocazione al piano ultimo piano senza ascensore (0,85), della presenza del grande terrazzo (1,20); della altezza utile del bene (0,90).

L'applicazione congiunta dei suddetti coefficienti porta a un valore unitario omogeneizzato pari a €/mq 2.993,00 commerciale, da ritenersi congruo in relazione alle caratteristiche del bene e al contesto di mercato di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Quintili n. 257, interno 9B, piano 3	37,98 mq	2.993,00 €/mq	€ 113.674,14	100,00%	€ 113.674,14
				Valore di stima:	**€ 113.674,14**

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 5,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e un ulteriore deprezzamento del 30% considerata l'improcedibilità delle domande di condono ma anche i tempi di definizione dell'istruttoria (sono decorsi 16 anni dal preavviso di rigetto senza che ad oggi il procedimento sia stato definito).

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi per la regolarizzazione/ripristino del bene precedentemente quantificati in € 15.000,00 complessivi.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima dell'intero:

€ 113.674,14 - 30% (per la situazione urbanistico edilizia) **- 5%** (per garanzia per vizi occulti) **- € 15.000,00** (per regolarizzazione/ripristini) = **€ 60.593,30**

arrotondato a € 61.000,00

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo Fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Attestazione oneri condominiali e regolamento
- ✓ Altri allegati - 08 Certificati
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Contratto di locazione inopponibile;
- ✓ Altri allegati - 11 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 12 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 13 Nota spese e competenze

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Quintili n. 257, piano quarto (terzo catastale), interno 9B.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Roma, in zona Quadraro, con accesso da Via dei Quintili n. 257.

L'appartamento *de quo*, è posto al piano quarto (terzo catastale) ed è identificato con il numero interno 9B.

E' di minime dimensioni ed è composto di soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a piccolo balcone avente accesso dalla camera da letto e un ampio terrazzo a livello, accessibile dal soggiorno.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, si è potuto accertare come l'unità immobiliare risulti essere sostanzialmente conforme a quanto accatastato eccetto una lieve difformità consistente nello spostamento dell'infisso dell'angolo cottura rispetto a quanto graficizzato sulla planimetria catastale e dell'apertura di una nicchia nella camera da letto.

La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti identificativi:

- Fg. 940, Part. 47, Sub. 528, Zc. 4, Categoria A3

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Destinazione 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 - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

elaborato prescrittivo "***Sistemi e Regole***" - scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città della trasformazione**
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

P.P. Sub comprensorio Quadraro

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

elaborato prescrittivo "***Rete Ecologica***" - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;

elaborato gestionale "***Carta per la Qualità***" - scala 1:10.000
DENOMINAZIONE: Borgata del Quadraro
FAMIGLIA: Morfologie degli impianti urbani
CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto tra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti.

Prezzo base d'asta: **€ 61.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 523/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Quintili n. 257, interno 9B, piano quarto (terzo catastale)		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 940, Part. 47, Sub. 528, Zc. 4, Categoria A3	**Superficie**	37,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta, nel complesso, in un mediocre stato di manutenzione ed uso.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Roma, in zona Quadraro. L'appartamento, ad uso residenziale, ha accesso dal civico n. 257 di via dei Quintili, è posto al piano quarto (terzo catastale) ed è identificato con il numero interno 9B. E' di minime dimensioni ed è composto di soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a piccolo balcone avente accesso dalla camera da letto e un ampio terrazzo a livello, accessibile dal soggiorno. Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, si è potuto accertare come l'unità immobiliare risulti essere sostanzialmente conforme a quanto accatastato eccetto una lieve difformità consistente nello spostamento dell'infisso dell'angolo cottura rispetto a quanto graficizzato sulla planimetria catastale e dell'apertura di una nicchia nella camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		