
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. 671/2021**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia.....	29
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.671/2021	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.000,00.....	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 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Piffetti n. 70, piano S1.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Piffetti n. 70, piano S1.**

DESCRIZIONE

1 IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale sito nel Comune di Roma, nel quartiere Giardinetti zona Torrenova, alla Via Pietro Piffetti n. 70.

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

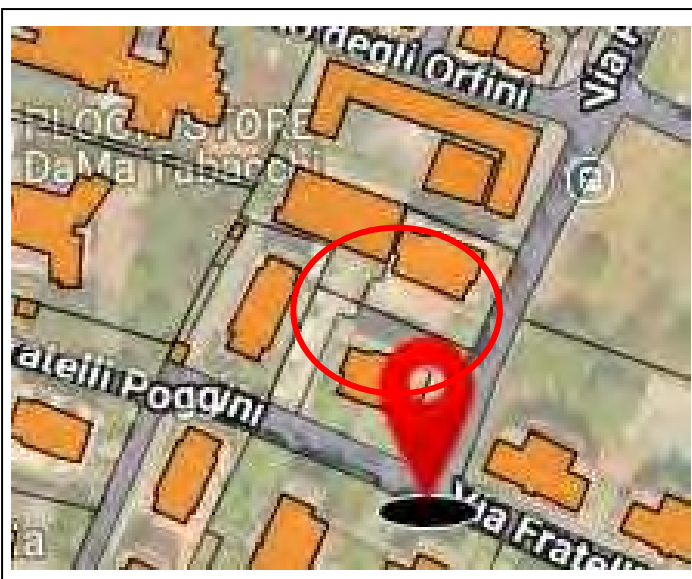
COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.859363

Longitudine: 12.604707



ORTOFOTO



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

② INQUADRAMENTO URBANO E CONTESTO EDILIZIO

L'immobile è inserito in una area originariamente a vocazione agricola, che ha conosciuto un significativo sviluppo edilizio a partire dagli anni '50-'60 in concomitanza con il boom economico.

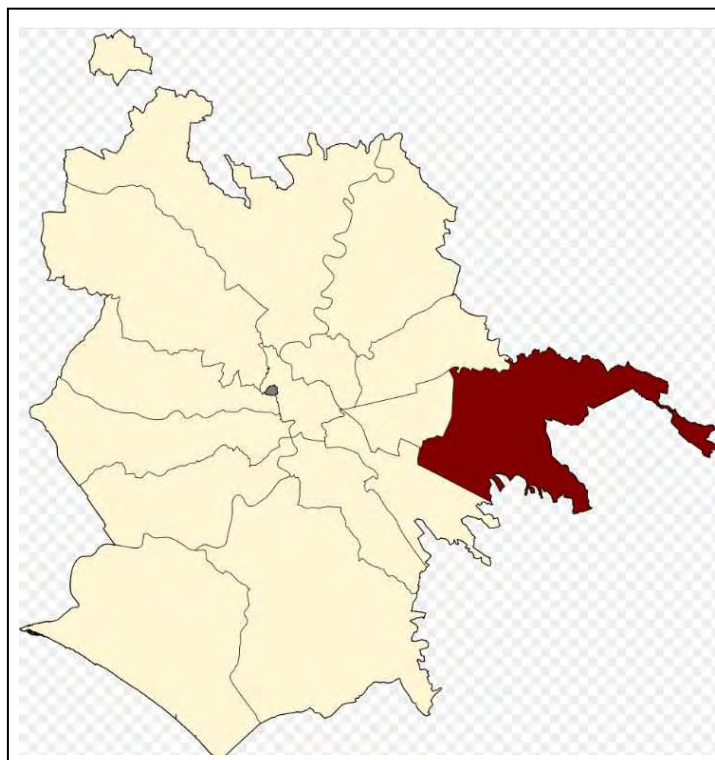
Il quartiere Giardinetti rappresenta il primo nucleo urbano che si incontra lungo la via Casilina percorrendola in direzione Borghesiana-Finocchio ed è delimitato dalle zone di Torre Angela a nord, Tor Vergata e La Romanina a sud e Torre Maura a ovest.

Ricade nel territorio del Municipio Roma VI e si trova nella zona sud-est della capitale, esternamente al GRA, in una posizione comoda e discretamente collegata dai trasporti pubblici sia attraverso le linee di bus locali - che transitano prettamente sulla via Casilina ma anche su via Piffetti - sia attraverso la linea C della metropolitana, con la fermata "Giardinetti" posta a circa 750 metri.

La zona è dotata di sufficienti servizi e infrastrutture, avendo nel raggio di 400 mt - ovvero 5 minuti a piedi - scuole, farmacie e servizi essenziali di quartiere, mentre le attività commerciali/artigianali sono scarse e ubicate a qualche centinaio di metri in direzione della via Casilina.

Via Pietro Piffetti è una strada a senso unico di marcia destinata prevalentemente al traffico locale con il locale commerciale poco visibile dalla strada, essendo ubicato al piano seminterrato.

Dal punto di vista edilizio, il quartiere è caratterizzato da nuclei edilizi edificati per lo più negli anni '50-'60 e destinati alla residenza, con fabbricati intensivi articolati su 5/8 piani, realizzati con sufficiente qualità architettonica.



3 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DEL CESPITE

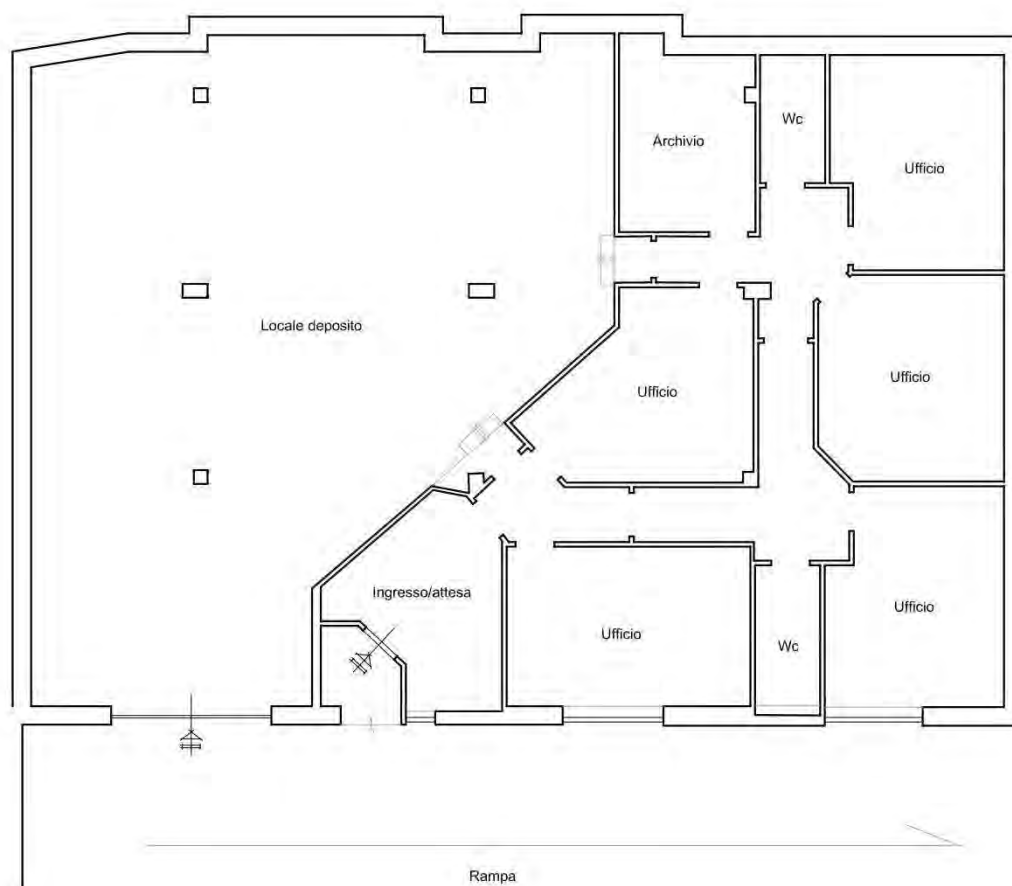
L'immobile pignorato è un locale commerciale che si configura come un fabbricato autonomo articolato al solo piano seminterrato, realizzato con struttura puntiforme con travi e pilastri in cemento armato, rifinita nella parte fuori terra in intonaco civile.



VISTE INGRESSI E LASTRICO DI COPERTURA

L'accesso al bene avviene tramite un cancello in metallo, azionabile manualmente, posto al civico n.70 di Via Pietro Piffetti che immette in una rampa asfaltata utilizzata anche per l'ingresso all'autorimessa condominiale del fabbricato distinto come p.lla 1836 (condominio Via Fratelli Poggini n.49) e ad altri due box limitrofi all'immobile pignorato.

L'unità immobiliare *de qua* è composta di un ampio spazio allo stato utilizzato come locale deposito/magazzino e da una serie di ambienti più piccoli - distribuiti attorno a un corridoio centrale - utilizzati come uffici, servizi igienici e archivio.



PLANIMETRIA ATTUALE

Il locale più ampio e gli uffici sono comunicanti tra loro attraverso il corridoio di distribuzione, ma sono dotati anche di accessi autonomi e separati: il locale deposito è servito infatti da un portone carrabile in metallo, automatizzato, risultato non funzionante al momento del primo accesso; mentre la zona degli uffici è accessibile da un piccolo atrio coperto, tramite un portoncino blindato che conduce ad una sala di attesa.



VISTE DEGLI INTERNI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, per la presenza di alcune difformità che verranno successivamente descritte.

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 un primo accesso presso l'immobile staggito, alla presenza della parte esecutata, sig.**** Omissis ****.

A causa del malfunzionamento di parte dell'impianto elettrico, non risultava possibile completare i rilievi metrici; veniva pertanto concordato un secondo accesso per il giorno 03/03/2026 con l'impegno della parte esecutata a contattare un elettricista per risolvere la problematica. In tale data gli ausiliari si recavano nuovamente sui luoghi di causa e riuscivano a portare a termine le operazioni peritali e i rilievi metrici necessari (cfr. allegato n. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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 infatti è di piena esclusiva proprietà della parte esecutata per essere stato acquistato con:

- ✓ **atto di compravendita** a rogito Notaio Fulvio Mecenate dell'11/09/2009 rep. n.17713/6557 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17/09/2009 al n. 67698 di formalità (cfr. allegato n. 6).

Dalla lettura del suddetto atto, acquisito dalla scrivente, emerge come l'esecutato al momento dell'acquisto abbia dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Tale circostanza trova conferma nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dal custode giudiziario, che risulta annotato della scelta di tale regime patrimoniale (cfr. allegato n. 8).

CONFINI

Il locale *de quo* confina con rampa avente accesso da Via Pietro Piffetti n.70, terrapieno su più lati, area giardinata del condominio di Via Pietro Piffetti n.66, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	295,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	variabile	S1
Totale superficie convenzionale:				330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				330,00 mq		

Il cespite pignorato appartiene al debitore per l'intera piena proprietà, pertanto non si rende necessario esprimersi in merito alla sua divisibilità, risultando lo stesso integralmente riferibile alla parte eseguita.

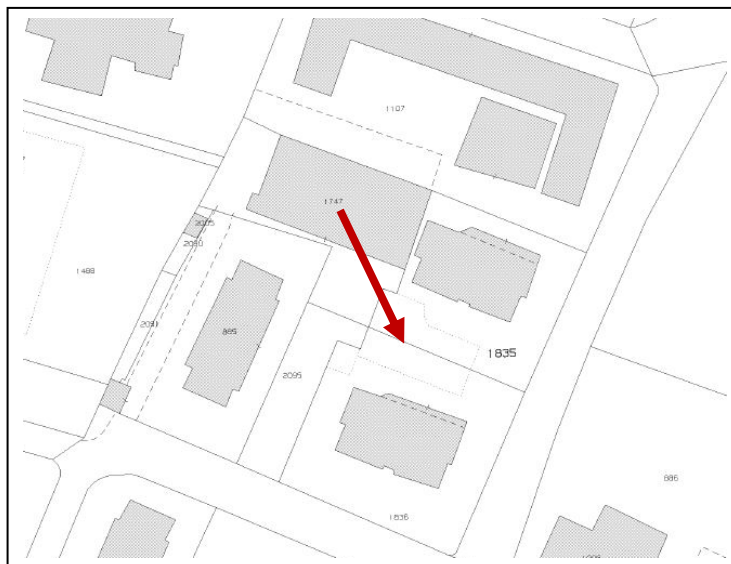
CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1986 al 16/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.12, Cons. 410 mq Rendita € 3,64 Piano PS1
Dal 16/04/1986 al 29/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 388 mq Rendita € 7,29 Piano S1
Dal 29/09/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 388 mq Rendita € 7,29 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 388 mq Rendita € 8.055,49 Piano S1
Dal 09/07/2004 al 11/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 295 mq Rendita € 6.124,66 Piano S1
Dal 11/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 295 mq Rendita € 6.124,66 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 295 mq Superficie catastale 295 mq Rendita € 6.124,66 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rappresenta che dall'esame dell'estratto di mappa acquisito la p.lla catastale 1344 del foglio di mappa 1025 risulta graficamente identificata dall'immobile il cui perimetro è definito da un insieme di linee puntinate poste a cavallo tra le p.lle 1836 e 1835.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE



VISTA SATELLITARE



PARTICELLE 1835 E 1836



IMMOBILE PIGNORATO

Tale modalità di rappresentazione grafica (linea puntinata) è solitamente utilizzata per indicare porzioni edilizie interrato o comunque non emergenti in superficie, proprio come nel caso di specie.

Si rileva tuttavia che sull'estratto di mappa non è riportato il numero identificativo della particella, da indicare tra parentesi, circostanza che consente di ritenere come il Tipo Mappale (strumento con cui si inserisce in mappa un fabbricato) non sia stato redatto/lavorato dagli uffici del Catasto.

La p.lla 1344 infatti pur non risultando censita al Catasto Terreni, risulta invece regolarmente riportata nel Catasto Fabbricati, ove è dotata di autonoma identificazione catastale.

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 24/03/2026

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **ROMA** Codice: **H501** Sezione: **A**

Foglio: **1025** Particella: **1344**

Elenco Immobili

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

VISURA CATASTO TERRENI P.LLA 1344



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2026

Data: 07/04/2026 Ora: 8.31.54

Segue

Visura n.: T27750 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 1025 Particella: 1344 Sub.: 1

INTESTATO

1	nato a	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--------	--

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1025	1344	1	6		C/1	7	295 m²	Totale: 295 m²	Euro 6.124,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
Indirizzo			VIA PIETRO PIFFETTI n. 70 Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		<classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 1025 - Particella 1747
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 1025 - Particella 1835
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 1025 - Particella 1836

STRALCIO VISURA CATASTO FABBRICATI

Nonostante quanto sopra, l'identificazione del bene deve ritenersi certa e univoca in quanto:

- il cespite risulta autonomamente censito al Catasto Fabbricati con identificativo univoco;
- la consistenza, sagoma e collocazione risultano coerenti con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

La criticità rilevata appare pertanto riconducibile a una problematica di natura catastale, che interessa non solo il bene pignorato ma anche i fabbricati insistenti sulle particelle nn. 1835 e 1836.

In particolare, la particella n. 1835 risulta ancora censita al Catasto Terreni come seminativo irriguo e non come ente urbano, mentre la particella n. 1836 risulta classificata come ente urbano solo a decorrere dal 21/02/2020.

Pertanto, sarà onere di tutte le parti interessate provvedere alla verifica complessiva dello stato catastale, nonché all'eventuale aggiornamento dello stesso, affidando incarico professionale a un tecnico abilitato.

Di tale circostanza se ne terrà conto nella determinazione del valore del cespite.

DATI CATASTALI

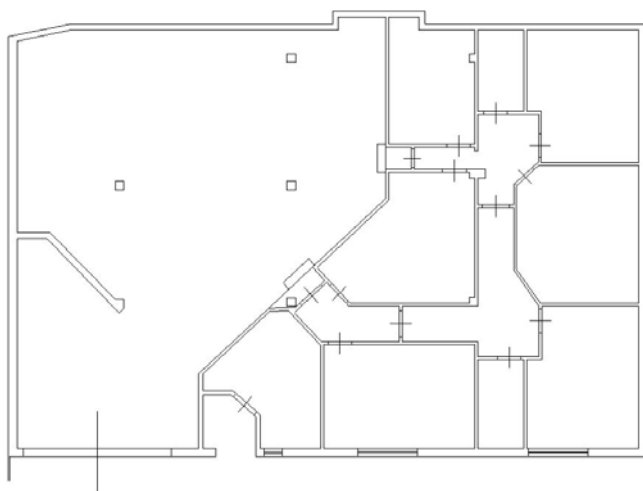
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1025	1344	1	6	C1	7	295 mq	295 mq	€ 6.124,66	S1	

Corrispondenza catastale

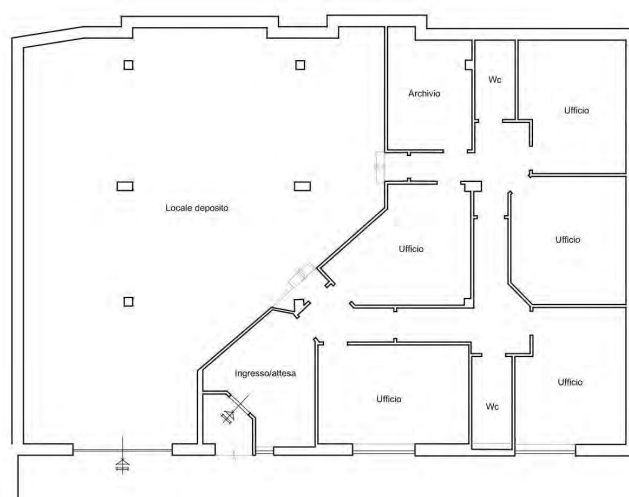
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate a causa di modifiche interne, dei prospetti e di un lieve ampliamento della superficie utile.

Nello specifico, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la porta carrabile di accesso al locale deposito presenta dimensioni inferiori rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale;
- all'interno del locale deposito è stata demolita la porzione di muratura che suddivideva il locale in due ambienti;
- sulla parete di fondo del medesimo locale è stata realizzata una rientranza non segnalata sulla planimetria catastale con un leggero aumento della superficie utile;
- vi è una diversa altezza utile;
- i pilastri non sono correttamente graficizzati avendo sezione diversa rispetto a quella graficizzata.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa complessivamente in condizioni di manutenzione discreta, con la parte destinata ad uffici meglio conservata rispetto a quella utilizzata a deposito (cfr. allegato n.1).

Esternamente, sulla facciata, sono presenti efflorescenze saline e rigonfiamenti degli strati di pittura/intonaco che iniziano a distaccarsi dal sottofondo.



L'esecutato ha riferito la presenza di lievi fenomeni infiltrativi che hanno interessato gli uffici.

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati fenomeni infiltrativi in atto, né evidenze tali da far ritenere la presenza di problematiche strutturali.

La pavimentazione in grès del locale deposito risulta essere parzialmente sconnessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano tali tipi di gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato autonomo, articolato su unico livello al piano seminterrato, con copertura piana a terrazza. È stato realizzato verso la fine degli anni '60 (1968 come dichiarato nella domanda di condono) verosimilmente in concomitanza con i fabbricati edificati sulle p.lle catastali 1835 e 1836, che all'epoca costituivano un'unica proprietà.

Dal punto di vista costruttivo presenta una struttura portante di tipo puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato, rifinita in intonaco civile.

Esternamente si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, con una sola facciata - quella prospiciente la rampa - fuori terra, mentre le restanti sono controterra.

Tale facciata esterna è rifinita ad intonaco liscio, tinteggiato di colore arancio, mentre l'atrio coperto di accesso agli uffici risulta rivestito con piastrelle maiolicate di colore marrone.

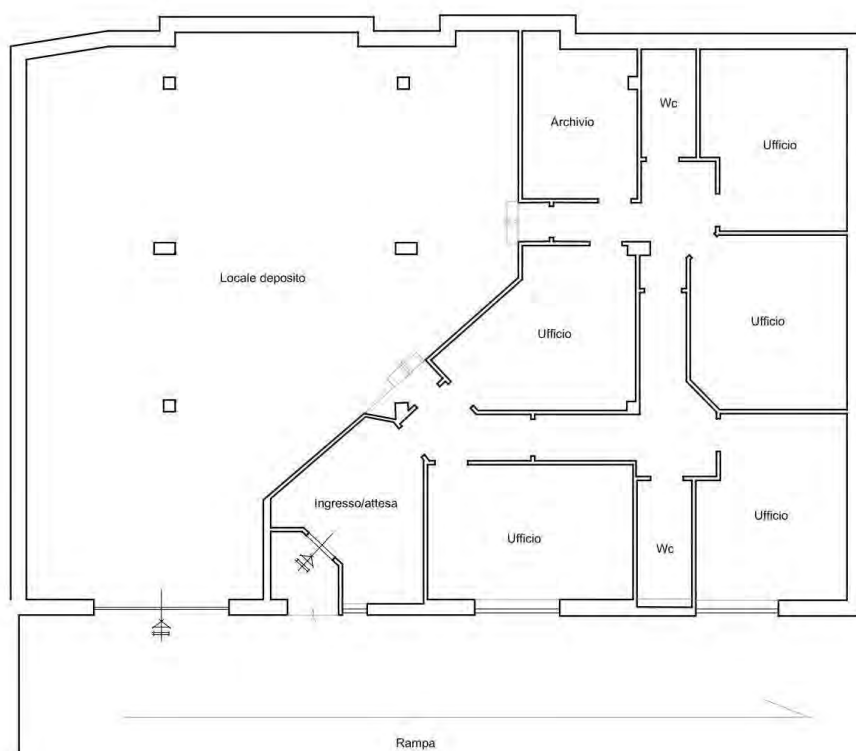
L'immobile ha copertura piana, accessibile per la manutenzione dal vialetto di accesso del condominio di via Pietro Piffetti n. 66, dove sull'inferriata posta al confine tra le due proprietà si apre un cancelletto pedonale.

Il locale di cui trattasi ha accesso da un cancello in metallo azionabile manualmente, individuato dal civico n.70 di Via Pietro Piffetti, che immette in una rampa asfaltata che serve anche l'autorimessa condominiale posta al piano seminterrato del fabbricato distinto come p.lla 1836 (condominio via Fratelli Poggini n.49) e ad altri due box limitrofi all'immobile pignorato.

Tale rampa - come da atto di compravendita a rogito Notaio Achille De Martino rep. n.38092/6953 del 31.05.1974 fornito dall'amministratore del condominio di Via Fratelli Poggini n. 49 - è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore dei proprietari dei posti auto ricompresi nell'autorimessa condominiale (cfr. allegato n. 7).

Si ritiene che la stessa non sia di proprietà della parte eseguita né costituisca pertinenza esclusiva del bene oggetto di pignoramento, ma sia rimasta in capo al costruttore. Infatti, sia nell'atto di provenienza del bene sia nella planimetria catastale, essa è rappresentata unicamente come elemento di confine dell'unità immobiliare. Tale rampa costituisce comunque l'unico accesso al locale, che altrimenti sarebbe un lotto intercluso. Dalle ricerche effettuate non emerge alcuna trascrizione di servitù di passaggio a favore della particella n. 1344, né risulta che il diritto di accesso tramite la rampa sia stato formalmente costituito o trascritto a beneficio del bene staggito. Del tutto se ne terrà conto in seno di stima.

Sotto il profilo distributivo, l'unità immobiliare è composta da un ampio spazio attualmente utilizzato come deposito/magazzino e da una serie di ambienti più piccoli - articolati attorno a un corridoio distributivo centrale a forma di "L" - utilizzati come uffici, servizi igienici e archivio.



Il locale più ampio e la zona degli uffici sono comunicanti tra loro attraverso il corridoio di distribuzione, ma sono dotati anche di accessi autonomi e indipendenti: il locale deposito è servito infatti da un portone carrabile in metallo, automatizzato, al momento del primo accesso non funzionante a causa di problemi all'impianto elettrico; mentre gli uffici sono accessibili tramite un piccolo atrio coperto dotato di portoncino blindato che immette in una sala di attesa.

La zona degli uffici - con altezza netta pari a ml 3,00 circa - risulta rialzata di circa 40 cm rispetto al livello del locale deposito, con il dislivello che è raccordato per mezzo di due gradini posti in corrispondenza delle porte che mettono in comunicazione questi diversi ambienti.

Internamente il cespite si presenta in discrete condizioni con la parte destinata ad uffici meglio conservata di quella utilizzata a deposito.

I locali destinati a uffici, oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, presentano pareti intonacate/rasate e tinteggiate di colore chiaro, ad eccezione dei bagni che sono parzialmente rivestiti con piastrelle in gres. Quasi tutte le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso. L'ambiente destinato a locale deposito, non ristrutturato, presenta pareti intonacate e tinteggiate in bianco, con alcune porzioni in cartongesso allo stato grezzo, prive di finitura.

Il pavimento della zona uffici è in grès porcellanato a superficie lucida, monoformato e di unico colore chiaro. Quello del locale utilizzato come deposito è in piastrelle di grès non smaltato, di colore rosso.

Negli uffici è presente una controsoffittatura in pannelli di fibra minerale che nascondono alla vista le varie canalizzazioni impiantistiche. Tali controsoffitti presentano plafoniere incassate, con ottica speculare in alluminio lucido. In alcune stanze sono presenti dei lucernari a cupola che introducono la luce naturale. Nel locale deposito invece l'illuminazione è garantita da plafoniere a vista.

Gli infissi presenti, tutti localizzati sulla parete prospiciente la rampa di ingresso, sono in alluminio verniciato, privi di sistemi di oscuramento. Alcuni sono dotati di sistema ombreggiante interno con tende a bande scorrevoli e tutti presentano grate antintrusione. Le porte interne sono in pvc con griglie di areazione.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico alimentato in BT dalla rete pubblica con distribuzione sottotraccia negli uffici e a vista nel locale deposito. Presenta quadri elettrici separati, distinti per le varie zone. L'impianto idrico è allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia. Il riscaldamento e il condizionamento degli uffici sono garantiti da fancoil - che il debitore ha dichiarato essere non funzionanti - alimentati da un'unica unità esterna posta sulla copertura, mentre il locale utilizzato a deposito ne è privo.

È presente l'impianto di allarme di cui non è stato possibile verificare la funzionalità.

La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldacqua elettrico posto in uno dei due bagni. Un servizio igienico è dotato di solo lavabo e water, mentre il secondo presenta anche un box doccia.

Sul pavimento del locale deposito sono presenti una griglia per lo smaltimento di liquami e un pozzetto che il debitore ha dichiarato essere destinato alla raccolta dei reflui. È presente anche un punto acqua.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Come dichiarato dal debitore esecutato in seno di accesso, in data 22/12/2010 l'immobile è stato concesso in comodato d'uso gratuito alla società **** Omissis **** con sede presso il compendio pignorato.

Tale contratto, come accertato dal custode giudiziario, non risulta registrato e non è opponibile alla procedura esecutiva.

Dalle verifiche effettuate dallo stesso custode giudiziario non risultano ulteriori contratti aventi ad oggetto il bene staggito.

Il debitore ha inoltre dichiarato che il bene, pur risultando dotato di arredi, non è attualmente utilizzato da alcun soggetto (cfr. allegato n. 2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1967	**** Omissis ****	Atto di compravendita e appalto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille De Martino	01/09/1967	3382	586
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	18/09/1967	74538	48600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/09/1967	**** Omissis ****	Atto di compravendita e appalto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille De Martino	01/09/1967	3383	587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	18/09/1967	74539	48601

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione testamento di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Notaio Achille De Martino	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate	11/09/2009	17713	6557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	17/09/2009	121076	67698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità 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 17/09/2009
Reg. gen. 121077 - Reg. part. 33326
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fulvio Mecenate
Data: 11/09/2009
N° repertorio: 17714
N° raccolta: 6558

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 08/07/2021
Reg. gen. 90630 - Reg. part. 63097
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

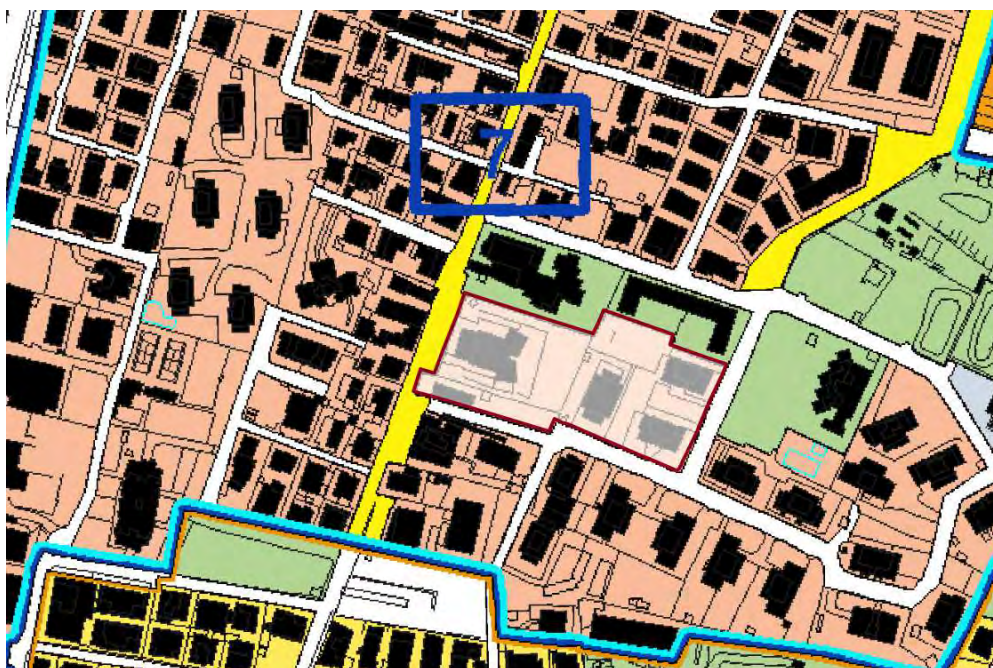
NORMATIVA URBANISTICA

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 da ristrutturare**
Tessuto: **Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali**

Strumento attuazione: Programma Integrato - **PRINT n. 7 Giardinetti - Torrenova**

disciplinato dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SISTEMI E REGOLE 1:10.000

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al co. 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

➡ 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 è compresa l'unità immobiliare staggita ricade in:

PTPR - TAVOLA A

- Paesaggi
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

TPR - TAVOLA B

- Aree urbanizzate

PTPR - TAVOLA C

- Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai fini della verifica della conformità urbanistico/edilizia del bene staggito, 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 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.

1 ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DOCUMENTALI

DIPARTIMENTO PAU - ROMA CAPITALE

Dalle ricerche effettuate presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica non è emersa l'esistenza di alcun titolo abilitativo in grado di legittimare la costruzione originaria del bene.

Con note prot. nn. QI/2026/15113 - QI/2026/15318 - QI/2026/40074 - QI/2026/40078 - QI/2026/40088 la scrivente ha richiesto ed esaminato i progetti presenti in archivio registrati sia a nome della società ****Omissis**** proprietaria dei terreni su cui è stato edificato il bene, sia a nome del sig. ****Omissis**** legale rappresentante della suddetta società, sia a nome del sig. ****Omissis****, dante causa della parte eseguita.

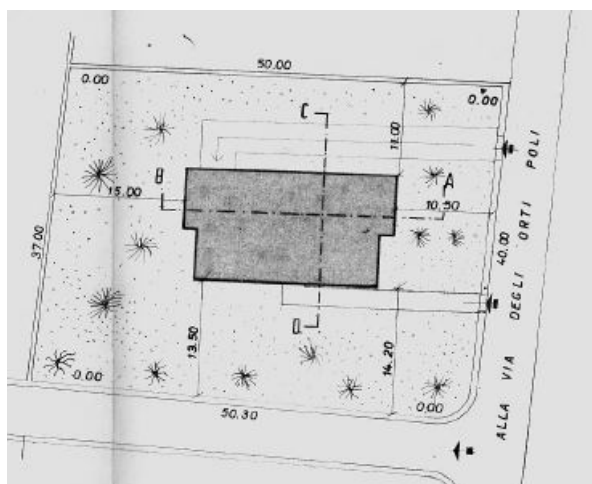
Sono stati acquisiti e verificati cinque progetti e sei varianti e precisamente:

- **Fascicolo Progettuale n. 69816/1962** relativo alla costruzione di un villino per civile abitazione in Borgata Giardinetti con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 12/11/1963 con variante in corso d'opera e voltura fascicolo progettuale n. 21565/1966;
- **Fascicolo Progettuale n. 69846/1962** relativo alla costruzione di un villino per civile abitazione in Borgata Giardinetti con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 29/10/1963 con variante in corso d'opera e voltura fascicolo progettuale n. 21566/1966;
- **Fascicolo Progettuale n. 69819/1962** relativo alla costruzione di un villino per civile abitazione in Borgata Giardinetti con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 12/11/1963 con variante in corso d'opera e voltura fascicolo progettuale n. 21567/1966;
- **Fascicolo Progettuale n. 69821/1962** relativo alla costruzione di un villino per civile abitazione in Borgata Giardinetti con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 12/11/1963 con variante in corso d'opera fascicolo progettuale n. 21568/1966;

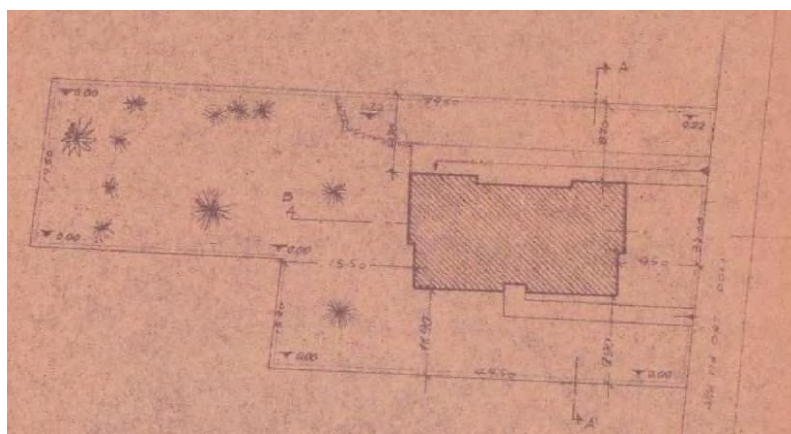
- **Fascicolo Progettuale n. 66355/1962** relativo alla costruzione di un villino per civile abitazione in Borgata Giardinetti con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 15/10/1963 con variante in corso d'opera fascicolo progettuale n. 21569/1966 e riesame variante fascicolo progettuale n. 30875/1969.

Considerato che il cespite in esame insiste a cavallo delle p.lle 1836 e 1835 del foglio di mappa 1025, corrispondenti ai fabbricati aventi accesso rispettivamente da via Fratelli Poggini n. 49 e via Pietro Piffetti n. 66, la scrivente ha posto particolare attenzione ai due fascicoli contenenti i progetti e le relative varianti con le quali è stata assentita l'edificazione di questi due fabbricati, ovvero il **fascicolo n. 69846/1962** per il quale risulta rilasciata la **Licenza 207D del 06/05/1965**, con **variante in corso d'opera prot. n. 21566/1966**, nonché il **fascicolo n. 66355/1962** con **varianti in corso d'opera prot. n. 21569/1966 e n. 30875/1969**.

In nessuno degli elaborati grafici allegati ai fascicoli visionati risulta rappresentato il locale oggetto di pignoramento.



PLANIM. PROGETTO VIA POGGINI N. 49



PLANIMETRIA PROGETTO VIA PIFFETTI N. 66

Nell'atto di provenienza del bene, a rogito Notaio Fulvio Mecenate rep. n.17713/6557 del 17/09/2009, è riportato che l'immobile è stato edificato "*... in data anteriore al 1 settembre 1967 e successiva variante n. 2007 del 5 dicembre 1969, dichiarato agibile in data 24 novembre 1972*"

In relazione a tali riferimenti, sono state effettuate ulteriori ricerche presso l'archivio progetti del Dipartimento PAU dalle quali è emerso che non risultano progetti in variante identificati con prot. n. 2007/1969.

Sul SIPRE (la piattaforma di consultazione online dell'archivio progetti) è emersa l'esistenza della licenza di costruzione n. 2007-D-04/12/1969 come da screenshot alla pagina successiva che è relativa al fascicolo progettuale n. 69846/1962, di cui si è detto in precedenza.

Si è richiesto copia di tale licenza ma l'ufficio preposto ne ha attestato l'assenza.

PONMETRO	69846/1962 21566/1966	21566/1966 69846/1962	VIA C. SANTARELLI BORGATA GIARDINETTI LOCALITA' GIARDINETTI	21566/1966	62545- 29/10/1963	2007-D- 04/12/1969
----------	--------------------------	--------------------------	---	------------	----------------------	-----------------------

Riferimento servizio richiesto	
Numero riferimento:	21566
Anno riferimento:	1966
Tipologia riferimento richiesta:	Progressivo Licenza edilizia/Permesso di costruire
Tipologia Copia:	Copia semplice
Fascicoli Trovati:	207/1965 Licenza edilizia/Permesso di costruire ;

Nota	
Nota Ufficio:	LA LICENZA 2007/1969 RISULTA ASSENTE

Richiedente	
Nome:	Roberta
Cognome:	Pecchia

Le ulteriori ricerche effettuate hanno consentito di accertare che in data 24/11/1972 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 869/1972, relativo all'edificio sito in Via Pietro Piffetti n.66 di cui al Fascicolo Progettuale n. 66355/1962 e varianti prot. n. 21569/1966 e n. 30875/1969.

Dalla lettura di detto certificato si evince l'agibilità di una autorimessa privata posta al piano seminterrato e indicata al n. 60 di via Pietro Piffetti, ma tale civico non trova corrispondenza in loco. Dalla analisi del progetto e della relazione prodromica al rilascio del certificato di agibilità, in cui si dichiara che la costruzione corrisponde al progetto approvato, emerge come l'autorimessa oggetto di agibilità sia quella condominiale con accesso dalla rampa identificata dall'attuale civico n. 64 di Via Pietro Piffetti, non riconducibile al bene staggito (cfr. allegato n.5).

UFFICIO CONDONO EDILIZIO (UCE)

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condono Edilizio hanno evidenziato come per il bene pignorato risulti presentata una istanza di condono edilizio, definita con il rilascio della relativa concessione in sanatoria, come di seguito specificato:

- domanda di condono n. 87/28836/0 del 27/12/1986, per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 232650 del 02/06/2000.**

L'istanza, presentata dal dante causa della parte eseguita ai sensi della L. 47/85, risulta corredata dalla seguente documentazione:

- la relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori;
- la scheda urbanistica e dei vincoli;
- le fotografie del manufatto;
- la concessione in sanatoria rilasciata;
- il modello 47/85 - R e la domanda di condono;
- la planimetria catastale e la relativa denuncia di variazione;
- la documentazione fotografica;
- il certificato di idoneità statica;
- la perizia tecnica giurata sulle dimensioni e lo stato delle opere;
- la nota dell'ufficio condono in merito alla prescrizione dell'oblazione;
- le ricevute dei versamenti effettuati.

Dall'esame di detta documentazione emergono elementi non univoci in ordine all'oggetto dell'abuso per il quale è stata richiesta la sanatoria.

In particolare nella perizia giurata il tecnico dichiara che l'intervento riguarda "... la diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a attività commerciale...." per una superficie di mq 305,86 (cfr. allegato n. 5). Lo stesso tecnico afferma che l'immobile è parte di un edificio costruito nel 1968 e che la trasformazione ad uso commerciale sarebbe stata eseguita nel 1970, senza tuttavia fornire riferimenti al titolo abilitativo originario dell'autorimessa.

Analoga indicazione si rinviene nella "*relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori*" a firma dell'avente causa del soggetto istante, il quale dichiara, ai fini della sanatoria edilizia richiesta, che la violazione consiste "... nell'aver eseguito cambio di destinazione d'uso" con abuso risalente al 1970.

Diversamente, dall'analisi dell'istanza di condono emerge come la stessa sia stata presentata per sanare **una tipologia di abuso riconducibile alla realizzazione di opere in assenza di titolo**

abilitativo (c.d. abuso di tipologia 3), non risultando invece selezionata la tipologia di abuso relativa al mutamento di destinazione d'uso (in verde nell'immagine sottostante).

3. TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA	
1. Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:	
- In assenza della licenza edilizia o concessione	1 ☐
- In difformità della licenza edilizia o concessione	2 ☐
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:	
- In assenza della licenza edilizia o concessione	3 ☐
- In difformità della licenza edilizia o concessione	4 ☐
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:	
- In assenza della licenza edilizia o concessione	5 ☒
- In difformità della licenza edilizia o concessione	6 ☐
4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito	7 ☐
Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa	
	8 ☐
Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso	
	9 ☐
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale	10 ☐
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa	11 ☐
7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa	12 ☐
Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge	
	13 ☐

TIPOLOGIA ABUSO EDILIZIO DICHIARATA NELL'ISTANZA DI CONDONO

La domanda individua inoltre quale destinazione d'uso dell'opera quella commerciale per una superficie di mq 305,86 e determina l'oblazione (Lire/mq 6.000) in misura coerente con la tipologia di abuso dichiarata (tipologia 3) e con l'epoca di realizzazione indicata (1970).

Alla luce di quanto sopra, la concessione in sanatoria rilasciata appare coerente con quanto dichiarato nella domanda di condono e sana un manufatto a destinazione commerciale per la superficie di mq 305,86, realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Ad oggi, tale concessione rappresenta l'unico titolo edilizio reperito e consente di ritenere assentita l'attuale destinazione d'uso commerciale dell'immobile.

Si precisa infine che, all'interno del fascicolo di condono, non risulta presente l'istanza di rilascio del certificato di agibilità. Di tale circostanza si terrà conto in seno di stima.

ignari esogli orScas

Prot. n° 000028836
Anno 87

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDOMINI EDILIZIO

IL DIRETTORE

Conc. n° 232650
COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDOMINI EDILIZIO
24 LUG. 2001
N° 103012

Vista la domanda presentata da

Codice Fiscale

Registrata il 27/12/1986

ai n° di Prot. 87/000028836/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere

con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento

con destinazione d'uso Commerciale

di mq 305,86

sull'immobile sito in ROMA VIA PIETRO PIFFETTI

70

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richieste e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per l. 4.089.000 a titolo di abitazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 6084004 per l. 774.000 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per l. 278.000 a titolo di diritti di segreteria

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 28/05/1991 n° 316

Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 8 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la Legge 26 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la Legge 28 febbraio 1985 n° 47;

Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione Legge 80 15/3/91

Freso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi della art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 33 Legge 724/94;

RILASCIATA

Al Sig.

con domicilio in

n°

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 62931/16.04.86

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso:

- Commerciale mq 305,86

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza della norma stabilita in materia della Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 02/06/2000

l'addetto alla consegna
Maria Zampetta
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO
Maria ZAMPETTA

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzi

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga all'osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 232650 del 02/06/2000

MUNICIPIO VI

Con istanza prot. CH/2026/21098 del 05/02/2026 la scrivente ha presentato al Municipio VI 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. CH/2026/28873 del 17/02/2026 ha attestato l'assenza di pratiche edilizie riferibili all'immobile in oggetto (cfr. allegato n. 5).

La sottoscritta ha quindi richiesto di verificare, sia all'Ufficio Disciplina Edilizia (con prot. CH/39988 del 05/03/2026) sia al corpo di Polizia Locale VI Gruppo Torri (con prot. VH 23670/2026), l'esistenza di eventuali verbali relativi a violazioni edilizie aventi per oggetto l'immobile *de quo*.

Sia l'Ufficio Disciplina Edilizia, con nota prot. CH/2026/46291 del 12/03/2026, sia il VI Gruppo Torri con nota prot. VH/2026/24437 del 06/03/2026, hanno fornito risposta negativa.

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.

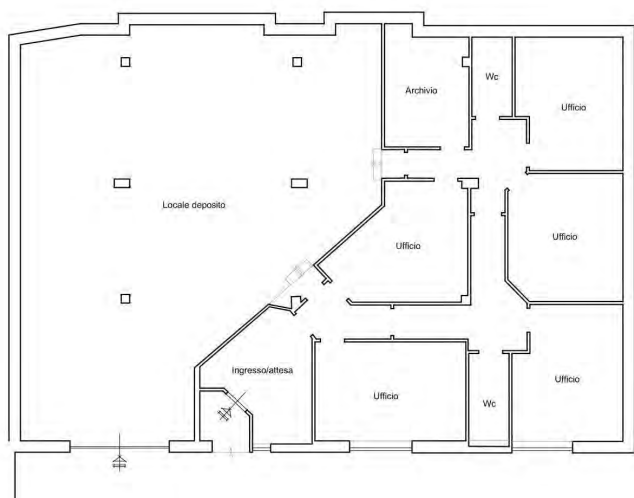
Non è stato possibile redigere l'APE in assenza delle attestazioni di conformità degli impianti.

② CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA ALLEGATA

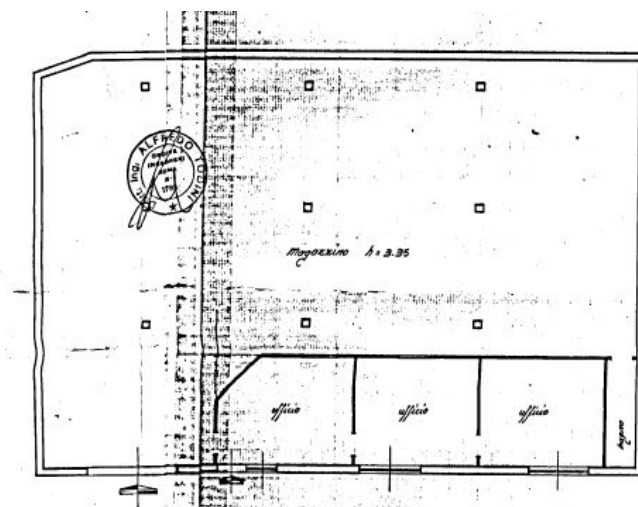
ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 232650 del 02/06/2000

Per quanto sopra ricostruito, la verifica delle difformità esistenti è stata effettuata confrontando lo stato attuale dei luoghi, rilevato in seno di sopralluogo, con l'ultimo titolo abilitativo disponibile agli atti, rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla istanza di condono edilizio definita con concessione in sanatoria n.232650 del 02/06/2000.

Si evidenzia che nel fascicolo di condono infatti non sono stati rinvenuti elaborati grafici con planimetrie e sezioni dell'immobile, essendo presente unicamente la planimetria catastale, assunta pertanto quale riferimento.



STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CONDONO UTE N. 62931/1986

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale *de qua* - che non è quella all'attualità ma quella con prot. UTE n. 62931 del 16/04/1986 - si rileva:

- una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di più ambienti destinati a atrio, uffici, archivio, molti dei quali delimitati da pareti in cartongesso;
- un diverso posizionamento dei servizi igienici;
- la presenza di alcune nicchie sulla parete di fondo dei locali archivio e deposito;
- una diversa conformazione dei pilastri alcuni dei quali sono di sezione rettangolare;
- una modifica della finestra dell'attuale sala di attesa, di dimensioni inferiori rispetto a quanto graficizzato sulla planimetria catastale del 1986, che determina il mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti;
- una diversa altezza degli uffici che è pari a ml 3.00 e non ml 2.80 come da planimetria;
- una diversa altezza della zona utilizzata come deposito che è pari a ml 3.42 e non ml 3.35 come da planimetria.

Con riferimento alle difformità riscontrate nelle altezze, si evidenzia che, in assenza di elaborati grafici completi (planimetrie e sezioni) e tenuto conto dell'epoca di redazione della planimetria catastale

(1986), le differenze rilevate possono ragionevolmente essere ricondotte a imprecisioni di rilievo o di rappresentazione grafica.

Tale valutazione trova riscontro sia nell'assenza, nella planimetria catastale, di elementi (quali gradini o dislivelli) idonei a giustificare variazioni di quota, sia nelle risultanze del sopralluogo, dal quale emerge la presenza di un solaio di copertura continuo e privo di salti di quota.

Alcune delle difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, mentre per altre dovrà essere ripristinato lo *status quo ante* dei luoghi.

L'apertura delle nicchie realizzate sulla parete di fondo, in base alle normative urbanistico-edilizie vigenti, non risulta suscettibile di regolarizzazione e si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi.

La riduzione della superficie finestrata della sala di attesa, che determina il mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti, richiede interventi di adeguamento, da valutarsi mediante l'allargamento della finestra o la modifica della distribuzione interna, riportando la superficie utile dell'ambiente in maniera tale che questa copra 1/8 della superficie calpestabile. Il tutto previa presentazione di pratica edilizia.

La diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche del prospetto potranno invece essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario del bene affidando incarico professionale a tecnico di propria fiducia che dovrà verificare la fattibilità della regolarizzazione e presentare una SCIA in sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/01, provvedendo poi alla relativa variazione catastale.

Il costo complessivo per la regolarizzazione e il ripristino delle difformità, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi, sanzioni e opere edilizie, può essere stimato a corpo in € 10.000,00 importo di cui si terrà conto nella determinazione del valore finale del cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto dichiarato dal debitore esecutato e confermato dall'amministratore dei condomini di via Fratelli Poggini n. 49 e via Pietro Piffetti n. 66 - corrispondenti ai fabbricati insistenti sulle p.lle 1835 e 1836, a cavallo delle quali è stato edificato il bene staggito - l'immobile non risulta ricompreso in alcun condominio (cfr. allegato n. 7).

Non risultano, quindi, quote millesimali attribuite al bene, né lo stesso è assoggettato a regolamenti condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Piffetti n. 70, piano S1.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale sito nel Comune di Roma, nel quartiere Giardinetti zona Torrenova, alla Via Pietro Piffetti n. 70.

Il cespite si configura come un fabbricato autonomo articolato al solo piano seminterrato. E' composto di un ampio spazio allo stato utilizzato come locale deposito/magazzino e da una serie di ambienti più piccoli - distribuiti attorno a un corridoio centrale - utilizzati come uffici, servizi igienici e archivio.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, per come in precedenza descritto.

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

- Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1

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 condotta un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e con riferimento a immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle del bene pignorato.

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

1) Dato marzo 2026: RE/MAX Diamond

"Locale commerciale in Vendita in Via dei Giardinetti 179 - In zona Giardinetti, su via dei Giardinetti, proponiamo in vendita le mura di un negozio di circa 92 mq, situato direttamente su strada principale, con ottima visibilità e alto passaggio pedonale e veicolare. L'immobile, in buono

stato interno, è composto da: ampio ambiente a pianta aperta, facilmente personalizzabile ufficio privato servizio con antibagno - € 149.000,00 - mq 92".

Parametro medio unitario: €/mq 1.620,00

2) Dato marzo 2026: MC Immobiliare di Marco Calanca

"Locale commerciale in Vendita in Via dei Giardinetti 115 - Locale commerciale C/1, situato al piano seminterrato di un elegante edificio residenziale di sei piani, offre una superficie totale di circa 1.514 mq. Con un'altezza di 4 metri, il locale è perfetto per diverse attività commerciali e dispone di due ampi spazi con servizi igienici, alcuni dei quali sono adattati per persone con disabilità. Inoltre, il locale è dotato di due rampe di accesso su entrambi i lati dell'edificio, rendendolo facilmente fruibile. Con una superficie esterna di 577 mq, questo locale offre anche la possibilità di sfruttare spazi all'aperto - € 750.000,00 - mq 1.514"

Parametro medio unitario: €/mq 496,00

Si precisa che il ridotto numero di comparabili reperibili nel mercato locale non ha consentito di individuare elementi comparativi più omogenei. Il segmento di mercato di riferimento (locali commerciali posti al piano seminterrato) 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 (listini OMI e BIR), 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:

- la collocazione del bene al piano seminterrato, che incide negativamente sulla fruibilità e appetibilità commerciale;
- la scarsa visibilità e accessibilità rispetto alla viabilità principale;
- la presenza di accesso tramite rampa non pertinenziale, elemento che riduce l'attrattività commerciale del cespite.

I dati desunti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in oggetto, riportano quotazioni comprese tra 1.050,00 - 1.550,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – Il semestre 2025*, territorio del Comune di Roma, fascia suburbana, zona Giardinetti, via Marcantonio Raimondi - negozi).

Tale valore è stato quindi oggetto di opportuna omogeneizzazione tenuto conto della posizione, del grado di finitura dell'immobile staggito (1,00), della collocazione al piano seminterrato (0,75), della scarsa visibilità dalla strada in area non particolarmente appetibile dal punto di vista commerciale (0,80), dell'accesso tramite rampa non pertinenziale (0,85), da cui si ottiene un valore omogeneizzato di €/mq 622,20 commerciale.

L'applicazione congiunta dei suddetti coefficienti porta a un valore unitario omogeneizzato pari a €/mq 622,20 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 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Pietro Piffetti, 70, piano S1	330,00 mq	622,20 €/mq	€ 205.326,00	100,00%	€ 205.326,00
Valore di stima:					€ 205.326,00

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi per la regolarizzazione del bene/ripristini e per la pratica edilizia, etc. precedentemente quantificati in € 10.000,00 e un ulteriore 10% per le problematiche connesse all'aggiornamento del tipo mappale (costi tecnici e amministrativi, rischio connesso alla necessità di coordinamento con i proprietari dei fondi contermini, etc) e alla mancata richiesta del certificato di agibilità.

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

Valore finale di stima dell'intero:

€ 205.326,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - **€ 10.000,00** (per regolarizzazione/ripristini) - **10%** (per aggiornamento tipo mappale-agibilità)= **€ 157.314,06**

arrotondato a € 158.000,00

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 Verbali 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 Dichiarazione amministratore
- ✓ Altri allegati - 08 Certificati
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 11 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Piffetti n. 70, piano S1.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale sito nel Comune di Roma, nel quartiere Giardinetti zona Torrenova, alla Via Pietro Piffetti n. 70.

Il cespite si configura come un fabbricato autonomo articolato al solo piano seminterrato. E' composto di un ampio spazio allo stato utilizzato come locale deposito/magazzino e da una serie di ambienti più piccoli - distribuiti attorno a un corridoio centrale - utilizzati come uffici, servizi igienici e archivio

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

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

- Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1

e viene posta in vendita per il diritto di 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*" - foglio 17-I - scala 1:5.000
Componente: Sistema insediativo - **Città da ristrutturare**
Tessuto: **Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali**

Strumento attuazione: Programma Integrato - **PRINT n. 7 Giardinetti - Torrenova**

disciplinato dagli artt. 51-52-53 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 G1 "**Carta per la Qualità**" - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione

Prezzo base d'asta: € 158.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.671/2021

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Piffetti, 70, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 1344, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	330,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa complessivamente in condizioni di manutenzione discreta, con la parte destinata ad uffici meglio conservata rispetto a quella utilizzata a deposito. Esternamente, sulla facciata, sono presenti efflorescenze saline e rigonfiamenti degli strati di pittura/intonaco che iniziano a distaccarsi dal sottofondo. La pavimentazione in gres del locale deposito risulta essere parzialmente sconnessa.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale sito nel Comune di Roma, nel quartiere Giardinetti zona Torrenova, alla Via Pietro Piffetti n. 70. È composto di un ampio spazio allo stato utilizzato come locale deposito/magazzino e da una serie di ambienti più piccoli - distribuiti attorno a un corridoio centrale - utilizzati come uffici, servizi igienici e archivio. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.		
Vendita soggetta a IVA:	Se dovuta		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		