

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 709/2025 del R.G.E.
contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13



INCARICO

All'udienza del 30/12/2025, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Re di Roma n.3, piano S1

DESCRIZIONE

Il fabbricato, in Piazza Re di Roma n.3, si trova in Roma, Mun.7°, in zona centrale, quartiere a confine tra il Tuscolano ed l'Appio-Latino. L'ampia piazza circolare è uno snodo importante per la zona in quanto in esso confluiscono oltre alla Via Appia Nuova, che inizia dalla vicina Porta San Giovanni, a c.a. 600mt verso il centro, altre quattro strade che si irradiano da essa. Lungo la Via Appia Nuova sono presenti fermate della metropolitana Linea A e, proprio nella piazza, è situata quella di "Re di Roma", con entrata a poche decine di metri dal civico 3. Linee di autobus di superficie sono presenti nella strade confluenti. La piazza è circondata da un'edilizia eclettica (neorinascimentale) dei primi anni 20 con palazzi di non più di 6 piani fuori terra e con negozi ed entrate residenziali lungo i suoi marciapiedi. Al centro della piazza è presente un giardino circolare piantumato da una corona perimetrale di lecci ed altre essenze negli spicchi di spazi verdi. Presente attualmente anche un'area cani. Le aree della piazza sono utilizzati per eventi vari durante l'anno. Le infrastrutture pubbliche e private della zona sono ovviamente molte, come molti sono gli esercizi commerciali nell'intorno e lungo la Via Appia. Il parcheggio, vietato sulla piazza, è in generale difficoltoso anche nell'intorno. Il fabbricato al civ.3, ha una facciata sulla piazza rivolta verso nord, con l'entrata condominiale, ed un'altra sulla Via Appia Nuova verso est. Esso è di 6 piani fuori terra con entrata centrale, ha finestre con persiane e un unico balcone al piano secondo, sovrapposto al portone. Le facciate ad intonaco presentano parti basse bugnate e lineari, architravi decorati, paraste e/o lesene sull'angolo e su via Appia. I cornicioni sono sporgenti e la copertura è a terrazzi con torrini, presumibilmente condominiali. La tinteggiatura è varia (grigia, gialla e rosata) a seconda dei piani e degli elementi architettonici. Il carattere dell'edificio, a contatto con i fabbricati limitrofi, è dignitoso e le sue condizioni buone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Re di Roma n.3, piano S1

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con basamento ascensore, cortile condominiale, terrapieno, altra unità immobiliare del medesimo piano S1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,33 mq	98,34 mq	1	98,34 mq	0,00 m	S1
Scale	3,65 mq	4,11 mq	0,3	1,23 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				99,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici sono state computate ai sensi del DPR 138/1998. Relativamente alle scale esterne si è attribuito un coefficiente in analogia con il punto 1 c) dei "Criteri per i gruppi R e P" dell'allegato C del DPR citato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1999 al 11/04/2012	***	Catasto Fabbricati Fg. 897, Part. 2, Sub. 503, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 74 Rendita € 324,85
Dal 11/04/2012 al 06/08/2015		Catasto Fabbricati Fg. 897, Part. 2, Sub. 503, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 74
Dal 06/08/2015 al 19/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 897, Part. 2, Sub. 606, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 1.034,20
Dal 19/11/2015 al 15/04/2026		Catasto Fabbricati Fg. 897, Part. 2, Sub. 606, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.034,20 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Il magazzino, da cui deriva l'appartamento, proviene all'impianto come maggior consistenza del Fg.897 Part.2 Sub.2 (negozio di Via Appia Nuova) e successivamente scorporato con Var.82919 del 23/12/1976. Nel 1999 viene costituito in catasto come unità afferente al Sub. 502 tramite Docfa D08013.1/1999 del 16/12/1999.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	897	2	606	3	A2	2	4,5	100 mq	1034,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Sono presenti le seguenti difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale (anche con riferimento alla planimetria di rilievo allegata alla presente):

- esternamente la scala è rappresentata con meno gradini;
- nella camera L2 l'armadio a muro, è oggi più piccolo rispetto al catastale
- nel bagno, in planimetria catastale non è rappresentato il ripostiglio;
- l'attuale cucina è indicata come "ripostiglio" nella planimetria dell'UTE;
- nel soggiorno è rappresentato un angolo cottura non presente attualmente.

Per quanto riguarda i primi tre punti potrebbe essere presentata una nuova planimetria catastale, le altre difformità avranno necessità di regolarizzazione mediante ripristino dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. secondo comma.

PATTI

L'immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in uno stato conservativo pessimo.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato condominiale.

In data 11/06/2026 a seguito di numerose richieste e successivamente al deposito della perizia, l'Amministratore ha fatto pervenire al sottoscritto ed alla Custode il Regolamento di Condominio e l'estratto con la situazione dei versamenti (che si allegano alla presente perizia aggiornata). Da quanto pervenuto non si evincono le quote millesimali dell'appartamento: sul Regolamento di Condominio (del quale non è riportata la data di redazione) viene riportata la tabella dove si leggono le c.d. "carature" degli immobili, ma non si desumono con certezza quelle dell'immobile seminterrato in oggetto.

Si evidenzia che l'art.9 recita che "le quote a saldo non soddisfatte entro un mese dall'avviso saranno colpite dalla multa del 2% quando il ritardo non oltrepassi il mese e del 4% quando lo oltrepassi".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal portone di Piazza Re di Roma n.2 si accede ad un vano/atrio con scala, che sul fondo tramite porta a vetri permette l'ingresso al cortile e all'interno del fabbricato. Al centro del cortile di forma trapezoidale è presente uno spazio a giardino con alberi di alto fusto. Tutto intorno al giardino, tra quest'ultimo ed il fabbricato, è presente un percorso che permette l'accesso alle varie scale dell'edificio ed anche agli immobili del piano seminterrato tramite scale addossate parallelamente alle facciate. Sulla destra dell'entrata della scala B si trova la scala di accesso all'appartamento pignorato. Le facciate interne sono in mediocri condizioni e necessiterebbero di opere di manutenzione. La scala che scende all'appartamento tramite 8 gradini, ha pedate e alzate in travertino ed è protetta al piano T da ringhiera in ferro verniciata di colore verde. L'intonaco delle pareti attorno alle scale non è in buone condizioni. L'accesso dell'appartamento è coperto dalla soletta del balcone dell'immobile del piano rialzato sovrastante. Il portoncino di ingresso, situato subito sul pianerottolo pavimentato in monocottura verde chiaro, è in legno con la parte centrale a vetri, protetti da grata esterna e sopraelevata sempre in vetro.

L'immobile, a quota - mt 1,40 rispetto al cortile, è composto, oltre al piccolo vano scala esterno citato, da soggiorno, due camere da letto, bagno con ripostiglio e cucina.

Oltrepassato il portoncino di ingresso si accede al Soggiorno (c.a. mq23,10) con soffitto a volta di altezza massima pari a 3mt e minima alla parete su cortile e sull'opposta di 1,5mt. Presente una piccola finestra alta (c.a.1mq di superficie) in alluminio anodizzato bianco con vetri opachi e grate esterne, prospettante su cortile. Il pavimento del soggiorno è in gres quadrato di colore giallo in condizioni discrete, montato su tutto l'immobile con zoccolino di colore chiaro. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco in condizioni mediocri. Visibili in alcuni punti zone con scrostature da umidità ascendente. A metà soffitto è presente un finto trave in cartongesso rivestito in legno all'intradosso, contenente impianti. Esso percorre tutto l'appartamento lato notte, mentre lato bagno e cucina gli impianti (presunti medesimi) transitano in un tracantone a parete, rivestito da pannello in legno grigliato. Si evidenziano le cattive condizioni della parte di tracantoni relativa alla zona notte e del soggiorno: in alcuni punti sono presenti aperture nel cartongesso dalle quali penzolano cavi elettrici. Nel soggiorno è presente un radiatore in alluminio su parete ed uno split del condizionamento.

Un piccolo corridoio (corr.1 mq3,05), conduce alla prima camera da letto (L1 c.a. mq 9,90) tinteggiata di recente non a regola d'arte (presenti scoli di tinta, sbavature, zone non tinteggiate). Presente porta in legno tamburato colore castagno in cattive condizioni. E' presente anche una finestra su cortile, in alto, dello stesso tipo e misura di quella del soggiorno, anch'essa con grate. Presente uno split del condizionamento. Anche qui il soffitto è a volta.

Segue la seconda camera da letto (L2 c.a. mq 16,10). Le pareti tinteggiate non di recente presentano macchie di umidità e condensa specie sulla parete della finestra sul cortile (identica ad L1). Una parete, quella a confine con L2, è tinteggiata di colore verde e bianco in simil spugnato non a regola d'arte. La porta della camera, come L2, è in cattive condizioni e mancante di mostre. Anche qui presente split del condizionamento e tubi di impianti in vista. L'unità esterna del condizionamento è situata esternamente, a parete su cortile.

Nel soggiorno, a sinistra, è presente il secondo corridoio (corr.2 c.a. mq4,43) che sfocia sul fondo dell'appartamento opposto alla zona notte e direttamente nell'attuale cucina (c.a. mq7,40 priva di finestra esterna). Sia cucina e che corr.2 hanno soffitto piano. Le pareti ed il soffitto di entrambi gli ambienti sono in cattive condizioni. Ampie macchie di condensa nera sono presenti sulle superfici, sulle quali si evidenziano le putrelle del solaio con chiazze nere. Una tinteggiatura più recente e già macchiata, è stata eseguita fino ad una certa altezza delle pareti. Una finestra alta in alluminio anodizzato bianco a vasistas, in cattive condizioni, apre su una presunta intercapedine lato entrata della scala B. Presenti varie scrostature dell'intonaco alle pareti. Un vecchio scaldabagno elettrico è posto nella zona del lavello della parte finale della stretta cucina. La macchina a gas è priva di cappa di aspirazione.

Il bagno (c.a. mq4,10) è all'inizio del corr.2 dove una porta in legno in cattive condizioni e dello stesso tipo delle altre due viste apre sul bagno. Le pareti sono rivestite con gres color verdino in mediocri condizioni. Presente radiatore tipo scaldasalviette. I sanitari sono recenti, di qualità medio/bassa ed in condizioni mediocri, essi sono: vaso, bidet, lavabo e doccia con sportelli in pvc. Sul fondo, apre su un piccolo ambiente ripostiglio (rip. c.a. mq1,30) chiuso da paretina con basso sportello di apertura. All'interno del ripostiglio imposta il soffitto a volta che copre tutto il bagno. Allo sportello, l'altezza della paretina è di c.a. ml 1,20 mentre l'altezza massima del



bagno è di c.a. ml 3,00. Il riscaldamento dell'appartamento è condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Presente contratto di locazione (che si allega) del 01/07/2025 registrato il 9.03.2026 al n.004940, serie 3T, non opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1983 al 11/04/2012	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Sgobbo	22/07/1983	5774	1143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	29/07/1983	55080	11791
		Registrazione			



Dal 11/04/2012 al 19/11/2015 ***		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	11/04/2012	35147	10760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	02/05/2012	45653	33694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2015 al 15/04/2026 ***		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Panno Andrea	19/11/2015	6816	3566
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	07/12/2015	126177	90661
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 aggiornate al 09/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia apertura credito
Iscritto a Roma il 31/07/2012
Reg. gen. 81486 - Reg. part. 11186
Importo: € 85.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2015
Reg. gen. 126177 - Reg. part. 21293
Importo: € 348.000,00
A favore di Banca Carige Italia S.p.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Panno Andrea
Data: 19/11/2015
N° repertorio: 6816
N° raccolta: 3566
- **Ipoteca conc. amministrativa/risconssione** derivante da Avviso di addebito
Iscritto a Roma 1 il 24/06/2022
Reg. gen. 84994 - Reg. part. 17014
Importo: € 127.833,00
A favore di Agenzia delle Entrate
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 22/06/2022
N° repertorio: 19649
N° raccolta: 9722

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 27/08/2024
Reg. gen. 107030 - Reg. part. 80212
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 09/07/2025
Reg. gen. 89593 - Reg. part. 65098
A favore di BPER Banca S.p.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura



Secondo il P.R.G. del Comune di Roma approvato con Del. C.C. del 12.02.2008 n.18 esso ricade nel sistema insediativo - Città storica (tessuti 1:5000) artt. 24, 25 e 29 - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4.

Rete ecologica: nulla;

Carta per la qualità:

- Cod.60014;

- Famiglia: morfologie degli impianti urbani;

- classe: morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca, impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare;

- Rif. NTA art.16.

Per il P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regione Lazio):

Tav. A: paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano;

Tav. D: nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sono state condotte ricerche del progetto di costruzione del fabbricato presso l'Archivio Capitolino di Roma in quanto, alla richiesta della relativa documentazione presso il Dip.To P.A.U. del Comune, lo stesso rispondeva che la pratica non era di competenza propria ma, appunto, dell'Archivio Capitolino. Dall'accesso presso l'ufficio suddetto è emerso che in data 17/10/1919 veniva presentato il progetto di costruzione con prot.2957 da parte di privato ***. Successivamente, a seguito della sospensione della licenza (per motivazioni estetiche - mancato decoro), viene presentata variante con prot.3756 del 17/12/1919 la quale viene approvata nella seduta del 11/02/1920 con Del. n.63 della Giunta Comunale.

C'è da specificare che la cartella contenente il progetto di Piazza Re di Roma 3 presso l'Archivio Capitolino, contiene disegni privi di stampigliatura di approvazione e pertanto, probabilmente, trattasi di grafici preparatori o versioni precedenti alla finale, firmate unicamente dalla proprietà e dal tecnico. Un unico disegno presente, quello relativo al prospetto su Via Appia Nuova, riporta l'approvazione del Comune con la data 18/12/1919 ed in effetti è l'unico che mostra una situazione congrua con l'attuale, almeno nel prospetto della Via Appia. Per il resto i disegni non approvati inseriti nel fascicolo denotano differenze nei prospetti (aperture differenti, diversi ornati) e gli interni non prevedevano, alla base del palazzo, un piano seminterrato ed un rialzato come oggi, ma unicamente un piano terra ed un piano interrato, quest'ultimo peraltro non rappresentato in pianta ma unicamente in sezione.

Più tardi, in data 10/03/1924, viene rilasciato il certificato di abitabilità n.129. Questo non risulta ben leggibile specialmente sulle destinazioni d'uso delle unità immobiliari presenti.

E' stata richiesta presso l'UTE la planimetria d'impianto catastale (1939-1941) presentata in data 23/11/1939 con scheda 11235974 che, alla luce dalla mancanza degli elaborati progettuali approvati e non presenti presso l'Archivio Capitolino, può rappresentare la legittimità iniziale dell'immobile. L'immobile, al tempo magazzino, era rappresentato presso il catasto, in maggior consistenza del sub. 2 del fg.897 - part.2, come magazzino annesso ai negozi di via Appia Nuova. Poi in seguito, con variazione 82919 del 1976 esso fu scorporato dai negozi. Essa mostra il magazzino circa nelle forme attuali ma con accesso tramite scaletta dal negozio del piano terra di Via Appia. La planimetria non rappresenta graficamente il volume dell'ascensore (extracorsa) del Condominio, che è situato attualmente nella cucina. Non è altresì presente l'attuale entrata dell'immobile, tramite le scale nel cortile. La conformazione degli attuali ambienti con le finestre sul cortile è pressoché



identica a quella dell'ante operam della CILA del 2012 (vedere avanti) ed è in forma di unico ambiente. Non si ha traccia della pratica Comunale, presuntivamente del 1976, che ha permesso lo scorporo del magazzino dal negozio tramite chiusura dell'accesso che da questo portava nel magazzino stesso, oggi appartamento.

Relativamente all'attuale immobile, sono state richieste informazioni presso il Municipio 7° del Comune di Roma, sulle procedure edilizie degli ultimi anni e che peraltro sono in parte anche indicate anche nell'atto di provenienza dell'appartamento. Il comune ha inviato al sottoscritto le pratiche appresso riportate.

Riguardo alla prima autorizzazione, una C.I.L. prot.29954 del 17/04/2012, il Municipio ha inviato, assieme alla lettera di irreperibilità, unicamente il foglio di protocollo della pratica che risulta a nome ^{***}, precedente proprietario. Esso riporta come oggetto "C.I.L. opere di pavimentazione e adeguamento impianti (man. ordinaria) da eseguirsi nell'immobile sito in Piazza Re di Roma n.3 sc.B P.S1 interno." All'epoca l'immobile era ancora con destinazione d'uso magazzino.

La seconda pratica prot.72726 del 12/09/2012 è anch'essa a nome del medesimo precedente proprietario. E' una C.I.L.A. per manutenzione straordinaria e riporta quali opere quelle di "Realizzazione di tramezzature interne senza interventi sugli impianti esistenti". Tra gli allegati indicati come presentati al Comune, è segnata anche la planimetria catastale del 1939 ma essa non era presente tra la documentazione. La destinazione dichiarata è ancora quella di magazzino. Nelle planimetrie di progetto allegate è possibile vedere le opere, che prevedevano la divisione dell'unico ambiente in quattro differenti locali mediante l'elevazione di tramezzature. Presente Certificato di collaudo con planimetria catastale aggiornata e visura.

La terza pratica presentata è una Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 3-ter della L.R. Lazio 21/2009 (il cosiddetto "Piano Casa", applicato anche a Roma). Essa è la norma che, in via eccezionale e derogatoria, ha consentito il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale con finalità di incremento dell'offerta abitativa "sociale". Il protocollo di presentazione è il n.137761 del 30/07/2015 a nome del medesimo proprietario, per cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale. Era prevista la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che sono stati calcolati nella pratica, ma non presenti nell'accesso agli atti. Un memo scritto a penna (si presume da un tecnico del Comune) sulla pratica, ricorda che erano da integrare i pagamenti degli oneri. Le opere da eseguire dichiarate, oltre al cambio di destinazione d'uso erano: "opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e realizzazione di cucina". Essendo l'immobile in Carta per la Qualità si dichiarava acquisito parere della Sovrintendenza Capitolina n.6125 del 2013, ma anch'esso non era nell'accesso agli atti. Per quanto riguarda la documentazione pervenuta, che si allega, anche gli elaborati grafici riportavano unicamente targa, inquadramento urbanistico e stralcio con planimetrie dello stato ante, inter-operam e del post operam, con sezione. Anche il collaudo con planimetria di aggiornamento catastale, non è tra la documentazione inviata. E' stato richiesto per Pec al Municipio, il controllo della documentazione e l'eventuale invio di quanto eventualmente mancante sia nella Cila che nella Dia. Il Municipio ha risposto inviando, come nuova integrazione inerente l'immobile, unicamente un precedente atto di provenienza (Notaio Riggio atto 30.11.21927 rep.9494) nel quale la planimetria allegata riporta una situazione simile a quella d'impianto ed evidentemente precedente al 1940. Le opere indicate in Dia riguardano la demolizione di due tramezzi per la realizzazione del soggiorno/pranzo con creazione di angolo cottura sulla parete a confine con l'attuale L1 e l'installazione di una porta di chiusura del corridoio sulla camera L2. L'attuale cucina è indicata come ripostiglio.

Per quanto sopra, il sottoscritto di seguito riassume quelle che sono le discordanze dell'appartamento allo stato attuale, rispetto ai titoli autorizzativi. Nel progetto del 1919 l'unico disegno rappresentato con approvazione è il prospetto di Via Appia Nuova che però non chiarisce la situazione progettuale approvata del piano S1, che comprende l'immobile. I disegni privi di approvazione non prevedono piani seminterrati, ma unicamente terra e fondazioni. In mancanza di progetto di costruzione dell'immobile si può considerare, come titolo iniziale legittimante, la planimetria del 1939 come sopra descritta.

Successivamente al 1976 (anno di scorporo catastale del magazzino dal negozio di Via Appia Nuova) al Municipio risultano i tre titoli su riportati. Il più importante dei tre richiesti al Municipio 7°, è la DIA del 2015



che prevedeva il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art.3 ter della L.R. Lazio 21/09. Si premette che la norma, pur consentendo la modifica delle destinazioni d'uso, non costituiva deroga ai regolamenti igienici e sanitari. La situazione distributiva attuale è leggermente differente da quella indicata nell'elaborato grafico della DIA: le tramezzature delle camere da letto sono state traslate verso il soggiorno a vantaggio della camera L2 che risulta più grande di quasi due metri quadri mentre l'area di L1 è pressoché conforme al disegno. In siffatta situazione le due camere, stante la modesta superficie delle finestre su cortile, sono carenti dal punto di vista dei rapporti aeroilluminanti (RAI). Altra difformità rispetto alle previsioni degli elaborati grafici è lo spostamento eseguito della zona cottura dal soggiorno (come progetto) al ripostiglio non illuminato e non aerato: anche questa situazione non è regolare per le norme igienico sanitarie. Altra difformità rispetto al progetto è l'effettiva quota di interrimento (attualmente c.a. -1,40mt rispetto alla quota del cortile) che è maggiore rispetto a quella indicata nella sezione dell'elaborato grafico (-0,60mt): infatti in pianta, la scala esterna di accesso disegnata, è composta da un numero di alzate inferiore rispetto alle reali attuali. Queste carenze pongono seri dubbi sulla legittimità e correttezza della DIA per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione: infatti in essa risulta errata la quota sul disegno e insufficienti i rapporti aeroilluminanti (RAI) di progetto. Per quanto riguarda questo punto anche il posizionamento attuale della cucina nel ripostiglio rispetto a quelli di progetto, contribuisce all'irregolarità attuale dal punto di vista della normativa igienico sanitaria. Nei confronti del Regolamento edilizio appare in dubbio oltre al rapporto RAI, l'esistenza dei prescritti vespaio e intercapedini ventilate necessari nei locali seminterrati adibiti ad abitazione che effettivamente non è possibile accertarne l'esistenza.

In sintesi ad oggi l'unità immobiliare come residenziale (appartamento) risulta non regolare dal punto di vista della legittimità edilizio-urbanistica e appare inficiata la condizione di abitabilità per la mancanza di requisiti igienico sanitari. Della attuale irregolarità si terrà conto nella stima con opportuni deprezzamenti.

Al momento non sembrerebbero in essere ingiunzioni o richieste di ripristini da parte del Comune.

Per quanto sopra, per riportare l'immobile in uno stato di regolarità sarà necessario il ripristino della situazione ante DIA che ovviamente comporterà il ritorno alla destinazione d'uso precedente (magazzino). Questa sarà possibile attraverso la presentazione di una CILA per risanamento conservativo presso il Municipio di competenza. Le spese relative consisteranno nella corresponsione dei diritti di segreteria €.291,24 e quelli del tecnico da incaricare per la pratica stimabili in c.a. €.2.000,00. Si deve prevedere anche il costo della variazione catastale relativa pari a c.a. €.400,00 compresi oneri dell U.T.E.

Oltre a ciò andranno eseguite le opere materiali di ripristino consistenti nella creazione e spostamento dei tramezzi come da stato ante operam della DIA e la chiusura/eliminazione delle utenze della cucina. Tali opere, comprese le spese di eventuale smaltimento dei rifiuti si stimano approssimativamente in c.a. €.3.000,00.

Il costo totale dei ripristini sarà pertanto pari a c.a. €.5.691,27.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si è provveduto a richiedere informazioni all'Amministratore del Condominio Sig.*** il quale a seguito delle richieste pec inviate in data 09/03/2026 e 03/04/2026 ha risposto in data 11/06/2026 inviando il Regolamento di Condominio e l'estratto con la situazione dei versamenti che si allegano. Dalla situazione dei versamenti risulta la situazione debitoria con rate scadute pari ad €.8.677,83 complessive tra condominio e riscaldamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Re di Roma n.3, piano S1

Il fabbricato, in Piazza Re di Roma n.3, si trova in Roma, Mun.7°, in zona centrale, quartiere a confine tra il Tuscolano ed l'Appio-Latino. L'ampia piazza circolare è uno snodo importante per la zona in quanto in esso confluiscono oltre alla Via Appia Nuova, che inizia dalla vicina Porta San Giovanni, a c.a. 600mt verso il centro, altre quattro strade che si irradiano da essa. Lungo la Via Appia Nuova sono presenti fermate della metropolitana Linea A e, proprio nella piazza, è situata quella di "Re di Roma", con entrata a poche decine di metri dal civico 3. Linee di autobus di superficie sono presenti nella strade confluenti. La piazza è circondata da un'edilizia eclettica (neorinascimentale) dei primi anni 20 con palazzi di non più di 6 piani fuori terra e con negozi ed entrate residenziali lungo i suoi marciapiedi. Al centro della piazza è presente un giardino circolare piantumato da una corona perimetrale di lecci ed altre essenze negli spicchi di spazi verdi. Presente attualmente anche un'area cani. Le aree della piazza sono utilizzati per eventi vari durante l'anno. Le infrastrutture pubbliche e private della zona sono ovviamente molte, come molti sono gli esercizi commerciali nell'intorno e lungo la Via Appia. Il parcheggio, vietato sulla piazza, è in generale difficoltoso anche nell'intorno. Il fabbricato al civ.3, ha una facciata sulla piazza rivolta verso nord, con l'entrata condominiale, ed un'altra sulla Via Appia Nuova verso est. Esso è di 6 piani fuori terra con entrata centrale, ha finestre con persiane e un unico balcone al piano secondo, sovrapposto al portone. Le facciate ad intonaco presentano parti basse bugnate e lineari, architravi decorati, paraste e/o lesene sull'angolo e su via Appia. I cornicioni sono sporgenti e la copertura è a terrazzi con torrini, presumibilmente condominiali. La tinteggiatura è varia (grigia, gialla e rosata) a seconda dei piani e degli elementi architettonici. Il carattere dell'edificio, a contatto con i fabbricati limitrofi, è dignitoso e le sue condizioni buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 897, Part. 2, Sub. 606, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 114.489,00

Preliminarmente si riassumono quelle che sono le caratteristiche positive e negative del bene.

Peculiarità positive: buona superficie interna, fabbricato d'epoca con buone finiture su strada, zona centrale ottima per i trasporti pubblici e per le infrastrutture.

Peculiarità negative: stato pessimo di manutenzione, problematiche di umidità e assenza riscontro d'aria insufficiente illuminazione, irregolarità edilizio urbanistiche e sanitarie, difformità della pratica di cambio di destinazione d'uso a residenziale.

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 4,25% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di man. Ord., esistenza dei rischi tecnici di dei capitali non assicurabili (illegittimità urbanistiche), notevole età dell'edificio, particolari negative caratteristiche intrinseche, quota poco elevata dal piano stradale, dimensioni subordinate



degli spazi scoperti, pari a +0,65) e discendenti (particolari pregi architettonici dell'edificio, ubicazione centrale, pari a - 0,40) operanti sul saggio medio pari al 4,00%: pertanto $(0,65+4,00\%-0,40) = 4,25\%$. Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate (c.a. mq70,42).

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (range abitazioni civili in stato normale €/mq 3.200,00 – €/mq4.600), e specialmente in relazione alle caratteristiche decisamente negative del bene suddette (sulle quali emerge, oltre a quelle intrinseche dell'ambiente ed ha un peso notevole, quella relativa alle problematiche di regolarità edilizia), ha fornito il valore di €/mq 1.600,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

$$\text{€/mq } 1.600,00 \times \text{mq } 99,57 = \text{€}.159.312,00$$

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese, per quest'immobile nelle condizioni attuali e con le problematiche viste, di €.11.36 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

$$\text{€/mq/mese } 11.36 \times \text{mq } 70,42 \times (12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 4,25\% = \text{€}.170.094,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile al lordo delle successive

$$(\text{€}.159.312,00 + \text{€}.170.094,00) / 2 = \text{€}.164.703,00$$

Al valore suddetto vanno detratti i costi come sopra calcolati (€.5.691,27) per i ripristini atti a portare l'immobile alla situazione regolare:

$$\text{€}.164.703,00 - \text{€}.5.691,27 = \text{€}.159.012,00$$

Tale importo scontrerà una ulteriore detrazione che tenga conto della possibilità di invalidamento della pratica di cambio di destinazione d'uso. Si ritiene congruo applicare una percentuale di decurtazione del valore pari al 20%:

$$\text{€}.159.012,00 \times 0,80 = \text{€}.127.210,00.$$

Infine, il valore finale arrotondato, inclusivo della detrazione di cui all'art.568 c.1 c.p.c. (10%) sarà:

$$\text{€}.127.210,00 \times 0,90 = \text{€}.114.489,00.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Re di Roma n.3, piano S1	99,57 mq	1.149,83 €/mq	€ 114.489,00	100,00%	€ 114.489,00
Valore di stima:					€ 114.489,00



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

Roma, li 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefanori Andrea

