
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 543/2024 a cui è stata riunita la Procedura Esecutiva RGE 136/2025. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lauropoli.

Promossa da (Procedura esecutiva RGE 543/2024)

Codice fiscale

Promossa da (Procedura esecutiva RGE 136/2025)

Codice fiscale:

Codice fiscale

Contro

Sig.

Codice fiscale

Custode

Dott.ssa Ersilia Colagrossi

PEC: ersilia.colagrossi@cgn.legalmail.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima/formazione lotti.....	25
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	29
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	29
Stato d'uso e manutenzione	29
Stato di possesso.....	29
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	30
Spese condominiali insolute	30
Conclusioni.....	30
Limiti dell'incarico	30
Elenco degli allegati.....	31



INCARICO

Con provvedimento del 15 gennaio 2026, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, n. 205 – 00144 Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 21 gennaio successivo accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura Esecutiva.

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione consiste nella seguente porzione immobiliare:

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano seminterrato dell'edificio in Roma, in Via Veientana Vetere, n. 285, identificata con il numero interno 1.

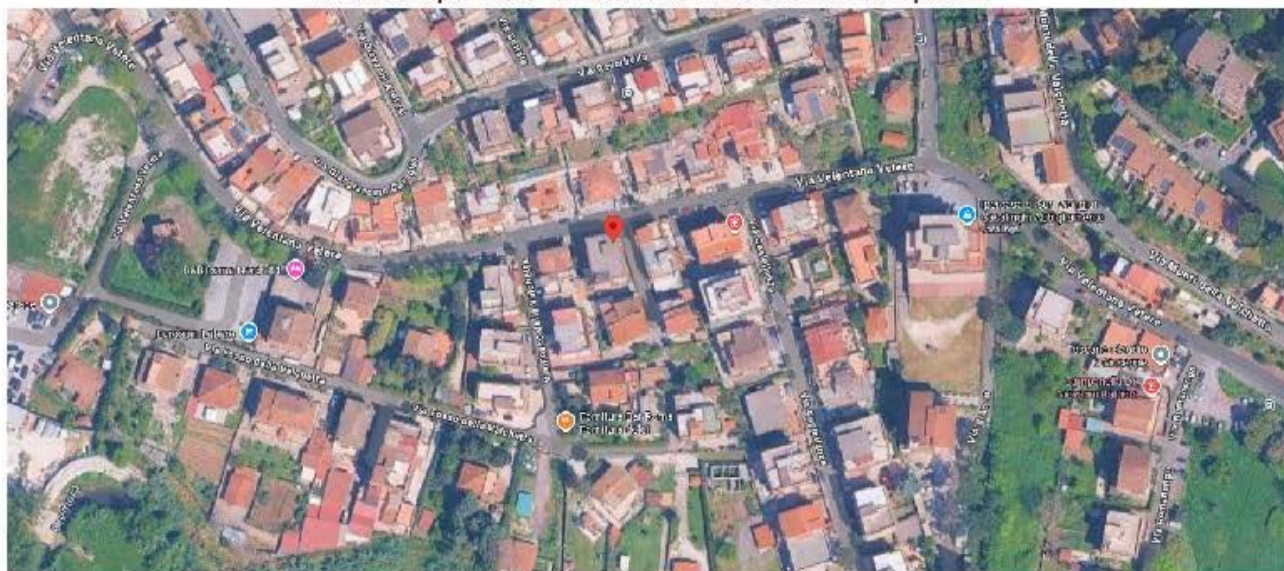
DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 543/2024, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 17 maggio 2024, reg. gen. n. 59275, reg. part. n. 45144, ha ad oggetto la “... *Proprietà al 100% della porzione immobiliare di seguito indicata facenti parte, dei fabbricati siti nel Comune di Roma Via Veientana Vetere 285 e precisamente: Appartamento sviluppantesi al piano terra/s1 e distinto con il numero int 1; Quanto sopra risulta, nel catasto fabbricati del Comune di Roma nel Foglio 121, particella n. 89 sub 505 cat. A4 classe 4 consistenza vani 3 zc 5 ...*”.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 23 e 24 febbraio 2026, è emerso che l'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento è ubicato nel quadrante nord di Roma Capitale, in località “Labaro”, in un tessuto edilizio ubicato subito al di fuori del Grande Raccordo Anulare e delimitato dalla Via Giulio Frasccheri, dalla Via del Labaro e dal fosso Cremera; quanto sopra meglio risulta dall'inquadratura territoriale di seguito riportata e dal successivo ingrandimento.



Inquadratura territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

Detto tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici che si elevano per 3/4 piani fuori terra, oltre ad eventuali piani ubicati al di sotto della quota stradale: molti di detti edifici sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e poi legittimati sulla base delle leggi sulla sanatoria edilizia che si sono succedute nel tempo. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni negozi di vicinato mentre il trasporto pubblico su gomma è garantito dalle fermate presenti nella stessa Via Veientana Vetere e in Via Mastro Gabriello; a circa un chilometro di distanza è altresì presente la fermata “Labaro” della linea RVURB del trasporto pubblico su rotaia e in prossimità di detta stazione transitano ulteriori linee dell'autobus. Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo alla Via Veientana Vetere e all'edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata.



La Via Veientana Vetere



L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata



This is a detailed map of a residential area in Valencia, Spain. The map shows a grid of streets and numerous building footprints, each labeled with a number. A specific building, labeled '89', is highlighted with a red rectangular outline. The map includes various street names, such as 'Valencia' and 'Valentiana'. The buildings are represented by grey shapes, and the streets are shown as white lines. The map also includes a scale bar and a north arrow.

LOTTO UNICO

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano seminterrato dell’edificio in Roma, in Via Veientana Vetere, n. 285, identificata con il numero interno 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la Procedura Esecutiva RGE 136/2025, la documentazione prevista dall'art. 567 CPC è costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma

Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1; detta certificazione risulta completa e sottoscritta in data 25 febbraio 2025.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- Sig. nato a CF, per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà;

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- Sig. nato a CF, per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta in proprietà al sig. in virtù dell'atto di compravendita a rogito del dott. Claudio Fabro, notaio in Roma, del 27 luglio 2006, rep. 109369, racc. 28545, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 27 luglio 2006 al n. 11585, serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 luglio 2006 al reg. gen. n. 101890, reg. part. n. 60882: con detto atto "*... I signori [proprietaria in ragione di 2/4 (due quarti) indivisi], [proprietario in ragione di 1/4 (un quarto) indiviso] e [proprietaria in ragione di 1/4 (un quarto) indiviso], ciascuno per i propri diritti ed insieme solidalmente fra loro per l'intero, vendono al signor, che accetta ed acquista, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Veientana Vetere n. 285 (già, ed in catasto ancora, n. 95), e precisamente: l'appartamento posto al piano seminterrato, distinto con il numero 1 (uno), composto di ingresso - disimpegno, una camera, cucina, bagno e terrazzo a livello; confinante con: distacco verso proprietà od aventi causa, vano scala, vano ascensore, locale magazzino di proprietà od aventi causa salvo altri. Detto immobile è censito nel catasto fabbricati di Roma, in ditta a ed a in parti uguali fra loro, nel foglio 121: particella 89 sub 505 - Via Veientana Vetere n. 95 - piano S1 - interno 1 - scala A - z.c. 6 - cat A/4 - cl 5 - vani 3 - mq 57- rendita catastale proposta euro 286,63 ...*".

La copia del detto atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare che l'abitazione in argomento confina con il vano scala, con l'unità immobiliare identificata con il sub 2 e con il distacco su edificio in Via Veientana Vetere, n. 291, salvo altri e più precisi confini. La descrizione dei confini contenuta nell'atto di provenienza fa riferimento al vano ascensore che non è presente nell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare pignorata.

CONSISTENZA

All'atto del sopralluogo l'abitazione è risultata costituita da un ingresso che funge anche da disimpegno e consente di fruire della stanza da letto, della cucina e del bagno: completa la consistenza un'area scoperta accessibile dalla porta finestra presente nella cucina. Circa la legittimità edilizia della descritta consistenza meglio si dirà nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". La consistenza



indicata nel prospetto che segue deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		45.50 mq	1,00	45.50 mq	3,00 m.	T
Area scoperta		34.00 mq	0,25	8,50 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		



L'ingresso-disimpegno



La cucina



La camera da letto





L'area scoperta



La restituzione del rilievo eseguito

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1° marzo 1976 al 9 marzo 2006	interno 1, piano S1	Catasto Fabbricati Foglio 121, particella 89, sub 505, categoria 00, Via Veientana Vetere, n. 285, scala A,
Dal 9 marzo 2006 all'8 maggio 2006	;	Catasto Fabbricati Foglio 121, particella 89, sub 505, categoria 00, Via Veientana Vetere, n. 285, scala A, interno 1, piano S1
Dall'8 maggio 2006 al 27 luglio 2006	interno 1, piano S1 (Costituzione del 1° marzo ¼ proprietario per 1/4;	Catasto Fabbricati Foglio 121, particella 89, sub 505, categoria 00, Via Veientana Vetere, n. 285, scala A, 1976, pratica n. RM37749, in atti dall'8 maggio 2006 – costituzione-preallineamento n 15988.1/1976) e Variazione per esatta rappresentazione grafica dell'8 maggio 2006



		(Pratica RM0370749 in atti dall'8 maggio 2006 - classamento e rendita proposti
Dal 27 luglio 2006 all'8 maggio 2007	CF proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 121, particella 89, sub 505, categoria 00, Via Veientana Vetere, n. 285, scala A, interno 1, piano S1 (Costituzione del 1° marzo 1976, pratica n. RM37749, in atti dall'8 maggio 2006 – costituzione-preallineamento n 15988.1/1976) classamento e rendita proposti
Dall'8 maggio 2007 al 9 novembre 2015	CF proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 121, particella 89, sub 505, zc 6 categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Rendita Euro 286,63, Via Veientana Vetere, n. 285, scala A, interno 1, piano S1 (Costituzione del 1° marzo 1976, pratica n. RM37749, in atti dall'8 maggio 2006 – costituzione-preallineamento n 15988.1/1976) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione n atti della dichiarazione
Dal 9 novembre 2015 all'attualità	CF , proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 121, particella 89, sub 505, zc 6 categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 57 m², totale escluse aree scoperte 48 m², Rendita Euro 286,63, Via Veientana Vetere, n. 285, scala A, interno 1, piano S1 (inserimento in visura dei dati di superficie)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	121	89	505	6	A/4	5	3 vani	57/48 m²	286,63 €	S1

Corrispondenza catastale

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 121, particella 89, sub 505, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 57 m², Totale escluse aree scoperte 48 m², Rendita Euro 286,63, Via Veientana Vetere, n. 95, scala A, interno 1, piano S1.

Per l'abitazione, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emersa una sostanziale conformità in termini di distribuzione interna degli spazi ad eccezione della mancata rappresentazione della nicchia nella muratura che delimita l'ingresso-disimpegno, mentre si rileva, nella visura e nella planimetria, una incoerenza relativa all'indicazione della numerazione civica: l'abitazione è indicata al civico 95 in luogo del civico 285; per le motivazioni sopra esposte si rende opportuna la presentazione di un atto di aggiornamento catastale.

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari pignorate è allegata alla presente relazione sotto la lettera “B”.

PRECISAZIONI

All'articolo 3 del citato atto di compravendita a rogiti del dott. Claudio Fabro, notaio in Roma, del 27 luglio 2006, rep. 109369, racc. 28545, è riportato che “... I venditori garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto, la sua immunità da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi genere e specie, imposte arretrate, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo, in difetto, rispondere ai sensi di legge per ogni caso di molestia, spoglio, evizione e lite ...”.

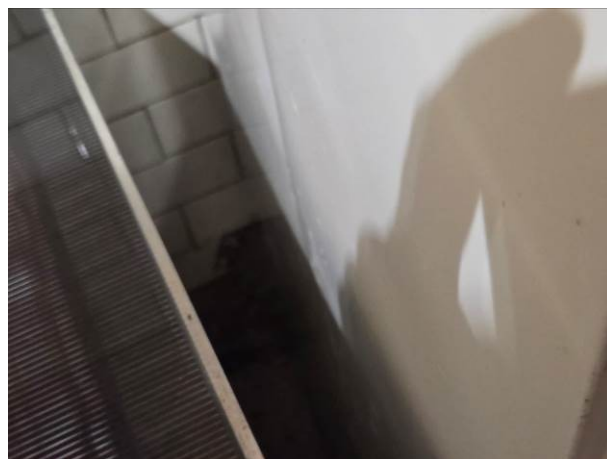


PATTI

All'articolo 2 del citato atto di compravendita è inoltre riportato che “... Quanto sopra viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti, usi, diritti, azioni, ragioni, obblighi e limitazioni e con la comproprietà delle parti, degli impianti e degli spazi in comunione ai sensi dell'articolo 1117 c.c., il tutto ben noto e di gradimento della parte acquirente, che si obbliga di osservare e di far osservare il regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Assunta De Angelis di Roma con verbale in data 25 giugno 1981, rep.7693, trascritto a Roma 1 l'1 luglio 1981 al n.37329 di formalità, che dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ...”.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo “Consistenza”, e dalle ulteriori di seguito riportate, l'abitazione versa in pessimo stato di conservazione: lungo le pareti perimetrali sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita che si manifestano con il distacco della carta da parati e l'ammaloramento dell'intonaco e dello strato superficiale di tinteggiatura e, in alcune parti, anche con il distacco del rivestimento in ceramica.



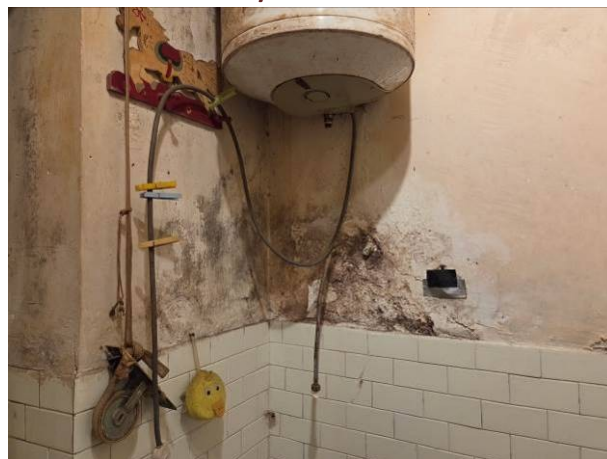
Le criticità riscontrate nell'unità immobiliare

Nella parte alta delle pareti e nel soffitto, soprattutto nel bagno e nella cucina, sono presenti gli effetti di una perdita d'acqua proveniente dall'unità immobiliare posta al piano superiore, e che ha comportato l'ammaloramento dell'intonaco e la fioritura di muffe.



I fenomeni rilevati nella cucina e nel bagno





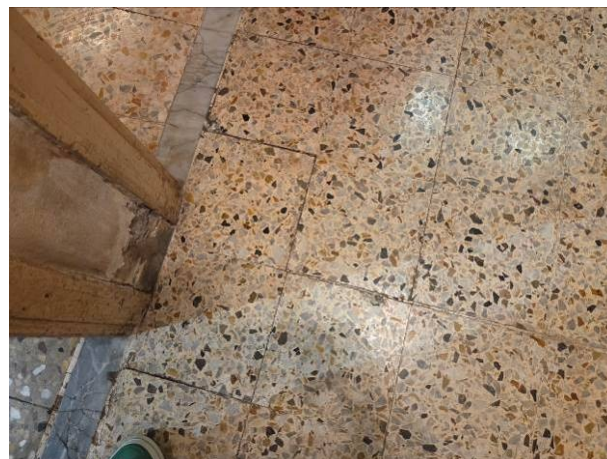
I fenomeni rilevati nel bagno

Ancora nel bagno, una parte della pavimentazione è stata rimosa e la parte è stata ricoperta con dei tappeti, mentre è stato rimosso il bidet e il lavandino; in detto ambiente è altresì presente una vistosa traccia sulla muratura nella parte di parete compresa tra il vaso igienico e la cassetta per lo scarico.



Le condizioni del bagno

All'atto del sopralluogo non è stato possibile aprire le finestre del bagno e della stanza da letto a causa del pessimo stato di conservazione degli infissi, che sono in legno e dotati di vetro singolo. Nella citata stanza da letto è stata notata la presenza nel soffitto di una vistosa cavillatura che la proprietà ha dichiarato che nell'ultimo periodo ha avuto un'evoluzione, mentre nell'ingresso/disimpegno una parte della pavimentazione è sconnessa.



La cavillatura nel soffitto della stanza da letto e la pavimentazione dell'ingresso/disimpegno



Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta altresì che l'edificio era dapprima dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato e che lo stesso impianto è ora dismesso, motivo per il quale l'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

Come indicato all'art. 2 dell'atto di compravendita l'edificio che ricomprende la porzione immobiliare pignorata è gestito in condominio e l'utilizzo delle parti comuni è disciplinato dal regolamento depositato agli atti della Dott.ssa Assunta De Angelis, Notaio in Roma, con verbale in data 25 giugno 1981, rep. 7693, la cui copia è allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

All'art. 3 del detto regolamento di condominio è indicato che "*... In Particolare ed a chiarimento dell'art 1117 CC sono di proprietà comune ed indivisibile a tutti i proprietari, ed in ragione dei millesimi di cui all'annessa tabella A, il suolo su cui insiste la palazzina, le fondazioni, l'ossatura del fabbricato, i muri maestri, di ambito e di spina, i lastrici solari di copertura, l'area di parcheggio antistante i negozi al piano terra individuati nell'annessa tabella millesimale con i numeri 5 e 6, sono escluse le terrazze e i giardinetti a livello annessi agli appartamenti, nonché l'area annessa al locale magazzino gravata di servitù di passaggio a favore del condominio per l'accesso e la manutenzione del locale caldaia ...*". Al successivo art. 4 è inoltre riportato che "*... Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile ai proprietari di appartamenti in ragione dei millesimi di cui all'annessa tabella A: impianti per l'adduzione dell'acqua con l'attrezzatura necessaria, le condutture, i canali di scarico. Pertanto le spese per la manutenzione dell'intero fabbricato verranno ripartite secondo le tabelle "A" "B" "C" di cui meglio in seguito ...*". Per tutte le altre pattuizioni si rimanda alla copia del regolamento di condominio, fornita dall'amministrazione, che è allegata sotto la lettera "C".

L'accesso all'edificio avviene dalla strada pubblica transitando in un camminamento, pavimentato in gres di piccolo formato, che conduce al portone di ingresso e quindi all'androne che ha una forma rettangolare e al termine del quale è presente la scala che consente di raggiungere i diversi livelli. L'abitazione in argomento è ubicata al piano nel sottosuolo e per raggiungerla è necessario scendere due rampe di scale. L'androne, protetto da un portone in alluminio, ha una pavimentazione in ceramica e le pareti rivestite con una tinta al quarzo di colore marrone che arriva fin quasi al soffitto, mentre il vano scala ha una finitura simile ma il rivestimento al quarzo ha una altezza limitata; le rampe delle scale sono rivestite in pietra. Le facciate hanno un rivestimento del medesimo colore e materiale utilizzato per il rivestimento dell'androne e fasce marcapiano di colore diverso che è anche usato per bordare le finestre del vano scala. I balconi, che hanno la parte inferiore rifinita con intonaco tinteggiato di colore bianco, sono delimitati da una ringhiera in metallo. Nel distacco presente tra la strada pubblica e l'edificio sono presenti dei posti auto. Quanto sopra esposto meglio si evince dalla documentazione fotografica che segue.





Il camminamento di accesso all'edificio e l'androne



L'androne e il vano scala al livello dell'abitazione



Le facciate dell'edificio



Il camminamento ed un particolare della facciata su strada

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle criticità anche nelle parti comuni meglio indicate nelle due foto che precedono: nel camminamento che conduce al portone è stata notata la



presenza di umidità di risalita così come nelle facciate alcune parti dello strato superficiale di finitura sono in fase di distacco mentre alcuni dei sottobalconi e dei frontalini risultano deteriorati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione; pur tuttavia non possono escludersi le ordinarie servitù presenti negli edifici plurifamiliari e pluripiano. Come indicato nel regolamento di condominio una parte dell'area annessa al locale magazzino ubicato al medesimo piano dell'abitazione in argomento è gravata da servitù di passaggio a favore del condominio per l'accesso e la manutenzione del locale caldaia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal certificato di collaudo delle strutture redatto dall'ing. Marcello Pecorare ed allegato all'istanza di condono di cui si dirà in seguito risulta che *"... la struttura del fabbricato è costituita da maglie chiuse di muratura di tufo e solai in conglomerato cementizio armato. Le fondazioni furono realizzate in muratura di scaglioni di tufo di spessore centimetri 100 spinte fino ad una profondità di mt. 4,30 ÷ 4,50 sotto l'attuale piano di campagna per raggiungere un banco di terreno sabbioso puro compatto. I muri perimetrali sono stati realizzati con blocchetti di tufo dello spessore cm. 40 per il primo e il secondo ordine e cm. 30 per i superiori ordini. I solai sono stati formati con travetti prefabbricati tipo Pacifici per il primo e tipo Soragimi per i restanti ordini, di larghezza cm. 8 circa con interposte pignatte di cm. 30 x 45 x 16; a completamento dei solai di cui sopra, si è provveduto al getto di una caldana di calcestruzzo cementizio armato ... omissis ... lateralmente ai solai, in corrispondenza degli appoggi sui muri, è stato formato un cordolo di calcestruzzo armato con 4 ϕ 12 e staffe ϕ 6 ogni 30 cm. di spessore quello del solaio e di larghezza quella del muro. Gli sbalzi sono stati realizzati con soletta piena di calcestruzzo, alleggerita con forati ed armata con ferri ancorati nei solai a retro corrispondenti ...".* La copertura è costituita da un lastrico solare mentre le facciate sono rifinite con quarzo di colore marrone e finiture bianche poste sopra le finestre; le fasce marcapiano sono in diverso colore che è presente anche a contorno delle finestre del vano scala.

L'abitazione presenta una pavimentazione in graniglia di pietra, ad eccezione del bagno che, oltre ad avere buona parte della pavimentazione rimossa, ha il piano di calpestio ricoperto da tappeti. Le pareti sono rifinite con carta da parati o tinteggiatura in pessimo stato di conservazione, mentre nel bagno e nella cucina è presente anche del rivestimento in ceramica che in alcuni punti risulta distaccato. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, anch'essi in pessimo stato di conservazione. Nel complesso sembra che all'interno dell'unità immobiliare non siano stati effettuati interventi manutentivi dall'epoca della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo la porzione immobiliare in argomento risultava nella disponibilità del sig. , debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27 luglio 2006 all'attualità	, celibe al momento dell'acquisto, proprietario 1/1	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Claudio Fabro di Roma	27 luglio 2006	109369	28545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	28 luglio 2006	101890	60888

Nell'atto di provenienza è altresì indicato che alla parte venditrice l'immobile in argomento era pervenuto come segue:

- quanto ai sig.ri in forza di successione legittima al sig. , deceduto a , dichiarazione di successione n. volume registrata ad e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data , reg. gen. n. , reg. part. n. avendo la moglie sig.ra rinunziato all'eredità con atto del notaio di Roma in data 19 aprile 2006, rep. 16725, registrato a Roma - 4° Ufficio delle Entrate il 5 maggio 2006 al n. 1902 serie 1;
- quanto alla sig.ra e al sig. per averlo costruito a loro cura e spese su terreno acquistato in parti uguali con atto del notaio Francesco Fenoaltea di Roma del 21 aprile 1964, rep. 82465, registrato a Roma il 9 maggio 1964 al n. 19429 - volume 1640, trascritto a Roma il 27 aprile 1964 al n. 24550 di formalità.

La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del defunto sig. è avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 luglio 2006, reg. gen. n. 101889 reg. part. n. 60881, nascente da atto ai rogiti del Dott. Claudio Fabro, notaio in Roma, del 27 luglio 2006, rep. 109369, racc. 28545.

Pertanto, visto l'atto di compravendita e le certificazioni notarili agli atti delle Procedure Esecutive si può affermare che:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 26 febbraio 2026, in aggiornamento delle certificazioni notarili agli atti delle Procedure Esecutive, sono emerse le seguenti formalità sul conto



del sig. : l'esito di dette visure, relativamente alle porzioni pignorate, viene di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "D".

Trascrizioni

Atto di compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 luglio 2006, rep. 109369/28545

Rogante: Claudio Fabro notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 28 luglio 2006, reg. gen. 101890, reg. part. 60882

A favore di: , nato a CF , per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nata a CF per la

quota di 2/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nato a , CF , per la quota

di 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nata a , CF , per la

quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Veientana Vetere, n. 285, piano S1.

Nel quadro D della presente nota di trascrizione è indicato che *"... i signori [proprietaria in ragione di 2/4 (due quarti) indivisi], [proprietario in ragione di 1/4 (un quarto) indiviso] e [proprietaria in ragione di 1/4 (un quarto) indiviso], ciascuno per i propri diritti ed insieme solidalmente fra loro per l'intero, vendono al signor , che accetta ed acquista, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Veientana Vetere n.285 (già ed in catasto ancora, n.95), e precisamente: l'appartamento posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di ingresso - disimpegno, una camera, cucina, bagno e terrazzo a livello; confinante con: distacco verso proprietà od aventi causa, vano scala, vano ascensore, locale magazzino di proprietà - od aventi causa, salvi altri. Quanto sopra viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti, usi, diritti, azioni, ragioni, obblighi e limitazioni e con la comproprietà delle parti, degli impianti e degli spazi in comunione ai sensi dell'articolo 1117 c.c., il tutto ben noto e di gradimento della parte acquirente, che si obbliga di osservare e di far osservare il regolamento di condominio depositato in atti del notaio Assunta De Angelis di Roma con verbale in data 25 giugno 1981, rep.7693, trascritto a Roma 1 l'1 luglio 1981 al n.37329 di formalità, che dichiara di ben conoscere ed accettare per se' e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ..."*

Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 29 aprile 2024, rep. 16077

Autorità emittente: Tribunale civile di Roma

Trascritto a Roma 1 il 17 maggio 2024, reg. gen. 59275, reg. part. 45144

A favore di: , per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di

1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Veientana Vetere, n. 285, interno 1, piano T-S1.

Nel quadro D della presente nota di trascrizione è indicato che *"... in data 12.6.10 è stato notificato atto di precetto per l'importo di euro 3.271,69 rimasto impagato. In data 14.6.19 è stato*



notificato ulteriore atto di precetto per l'importo di euro 3.166,67 rimasto impagato. In data 20.1.20 è stato notificato atto di precetto per l'importo di euro 3.347,42 rimasto impagato. In data 21.1.24 è stato notificato atto di precetto per l'importo di euro 10.370,27. Tale precetto non ha sortito effetto alcuno ...".

Nella descritta formalità l'unità immobiliare è indicata al piano T-S1 in luogo del piano S1.

Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 31 gennaio 2025, rep. 980/2025

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 20 febbraio 2025, reg. gen. 19813, reg. part. 14490

A favore di: , per la quota di 1/1 del diritto di

proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di

1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via Veientana Vetere, n. 95.

Nella descritta formalità l'unità immobiliare è indicata al numero civico 95 in luogo del numero civico 285.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 luglio 2006, rep. 109370/28546

Pubblico ufficiale: Claudio Fabro notaio in Roma

Iscritta a Roma 1 il 28 luglio 2006, reg. gen. 101891, reg. part. 27155

A favore di: Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze, CF 04385190485, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: per la quota di

1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Veientana Vetere, n. 285, piano S1.

Per il contenuto del quadro D della presente nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata sotto la lettera "D".

In riferimento alla formalità sopra riportata è stata rinvenuta una annotazione del 22 marzo 2011, reg. gen. n. 29267, reg. part. n. 5640 di seguito descritta, derivante da atto notarile pubblico del 9 febbraio 2011, rep. 29173/11492, ai rogiti del dott. Antonio Ioli, notaio in Roma, recante surrogazione ai sensi art. 120 quater, comma 3 d. lgs 385/1993:

A favore di (come nella formalità originaria): Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze, CF 04385190485, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro (come nella formalità originaria): , CF

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa, con sede in Parma, CF 02113530345.

Per il contenuto della sezione "D" della descritta formalità di annotazione si rimanda alla documentazione allegata sotto la lettera "D".

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 5 maggio 2011, rep. 29411/11675

Pubblico ufficiale: Antonio Ioli notaio in Roma



Iscritta a Roma 1 il 17 maggio 2011, reg. gen. 54117, reg. part. 10887

A favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa (creditore ipotecario), con sede in Parma, CF 02113530345, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: (debitore ipotecario), nato CF

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Veientana Vetere, n. 95, scala A, interno 1, piano S1.

Nella presente nota di iscrizione l'unità immobiliare è identificata al numero civico 95 in luogo del numero civico 285.

Per il contenuto del quadro D della presente nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata sotto la lettera **"D"**.

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 13 gennaio 2020, rep. 1625

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Iscritta a Roma 1 il 9 novembre 2021, reg. gen. 142922, reg. part. 27314

A favore di: , per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di

1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Veientana Vetere, n. 95.

Nella presente nota di iscrizione l'unità immobiliare è identificata al numero civico 95 in luogo del numero civico 285.

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato eseguito un accertamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig. dante causa dal sig. l'esito di detto accertamento, relativamente alle porzioni pignorate, viene di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera **"E"**.

Trascrizioni

Atto per causa di morte – accettazione tacita dell'eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 luglio 2006, rep. 109369/28545

Rogante: Claudio Fabro notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 28 luglio 2006, reg. gen. 101889, reg. part. 60881

A favore di: nato a , per la

quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

a favore di: nata a , per

la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di

1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Veientana Vetere, n. 285, piano S1.

Nel quadro D della presente nota di trascrizione è indicato che *"... Si precisa, che poiché' i signori e, unitamente alla madre, con atto notaio Claudio*



Fabro di Roma del 27 luglio 2006 rep. 109369, hanno venduto la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Veientana Vetere n.285 (già, ed in catasto ancora, n.95), e precisamente: l'appartamento posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di ingresso - disimpegno, una camera, cucina, bagno e terrazzo a livello; confinante con: distacco verso proprietà od aventi causa, vano scala, vano ascensore, locale magazzino di proprietà od aventi causa, salvi altri, ad essi pervenuta per la quota di 1/4 ciascuno in successione legittima al proprio padre, nato a, deceduto a (dichiarazione di successione n.3 volume 534 registrata ad), hanno tacitamente accettato l'eredità relitta dallo stesso ...".

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

Titolo: Atto amministrativo dell'

Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro di Albano Laziale

Trascritto a Roma 1

A favore di: nato a CF, per la

quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

a favore di: nata a per

la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di

1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: ... omissis ...

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 121, particella 89, subalterno 505, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani.

Nel quadro D della presente nota di trascrizione è indicato che "... Soggetti a favore: erede 1 figlio erede 2 figlia ...".

Per la formalità relativa all'atto di compravendita dell'unità immobiliare pignorata al sig. si rimanda a quanto sopra riportato sul conto dello stesso sig. .

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato eseguito un accertamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra , dante causa dal sig. l'esito di detto accertamento, relativamente alle porzioni pignorate, ha messo in evidenza le medesime formalità riscontrate sul conto del sig. mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera "F".

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato eseguito un accertamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra dante causa dal sig. : l'esito di detto accertamento, relativamente alle porzioni pignorate, ha messo in evidenza le medesime formalità riscontrate sul conto del sig. oltre alla trascrizione del deposito del regolamento di condomino la cui formalità è di seguito riportata, mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera "G".

Trascrizioni

Deposito regolamento di condomino

Titolo: verbale del 25 giugno 1981, rep. 7693/1393

Rogante: Assunta De Angelis notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 1° luglio 1981, reg. gen. 49490, reg. part. 37329

A favore e contro di: , e nata a

;

A favore e contro di: nato a e nata a

;

A favore e contro di: ;



A favore e contro di: nato a ;

Corpo della trascrizione "... Con atto a rogito del notaio Assunta De Angelis di Roma in data 25.06.1981 rep. n. 7693/1393 in corso di registrazione nei termini, i sopra trascritti signori, unici proprietari del complesso edilizio sito in Roma via Veientana Vetere n. 285, hanno depositato il relativo regolamento di condominio di cui all'atto che si esibisce. Si domanda la trascrizione ...".

Sul conto della sig.ra sono stati effettuati degli accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 che ha messo in evidenza le formalità di seguito riportate che sono allegare alla presente relazione sotto la lettera "H".

Trascrizioni

Compravendita

Titolo: compravendita del 21 aprile 1964, rep. 82465

Rogante: Francesco Fenoaltea notaio in Roma

Trascritto a Roma 3 il 27 aprile 1964, reg. gen. 35361, reg. part. 24550

A profitto di: nato a , e nata a il

;

A carico di: ;

Corpo della trascrizione "... Si domanda la trascrizione dell'atto al rogito dr Francesco Fenoaltea, notaio in Roma del 21. 4.64 rep. 82465 in corso di registrazione, con il quale il signor ha venduto ai sigg. e in che hanno acquistato pro indiviso ed in parti uguali, per il prezzo di L. 580.000 (cinquecentoottantamila) regolato e quietanzato come in atto, le seguenti porzioni del terreno sito in territorio del Comune di Roma, località Valnchetta, della superficie complessiva di mq. 475 catastali ed effettivi mq. 484,65, confinante con via Veientana Vetere, prop. e proprietà. In catasto e riportato unitamente a maggior superficie alla Sez. D, partita 11728 e 5577 al foglio 121, particelle 87 e 89, che a seguito del frazionamento assumeranno i subalterni 87/b di are 1,26 con i redditi frazionati dominicale di L. 3,27 ed agrario di L. 0,69 e 89/b di are 3,49 con i redditi frazionati dominicale di L. 69,50 ed agrario di L. 4,01. Inoltre il signor ha trasferito ai sigg. e in i propri diritti di proprietà pari ad 1/6 sulla strada adiacente al terreno in oggetto della larghezza di ml. 4, dipartentesi da Via Veientana Vetere sino alla proprietà a lato sud ...".

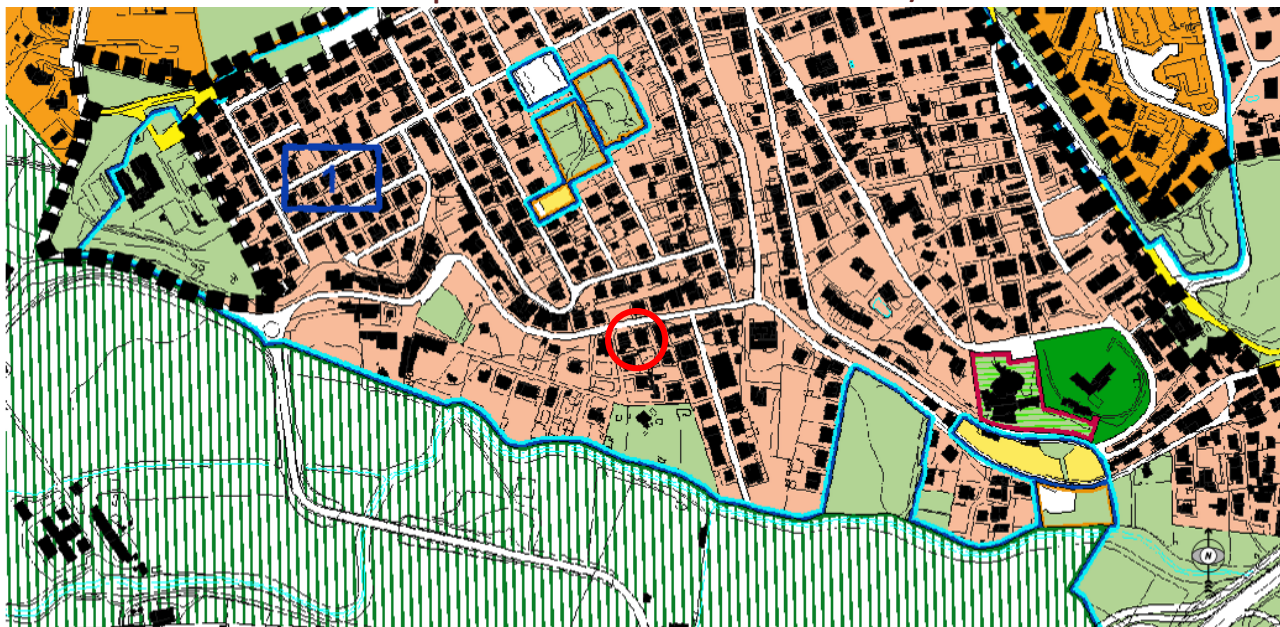
Sono stati eseguiti accertamenti sul conto del sig. presso il Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 che ha messo in evidenza le medesime formalità riscontrate sul conto della sig.ra mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera "I".

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati in data 25 febbraio 2026, sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, al Foglio 121 con la particella 89, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", ricade in:

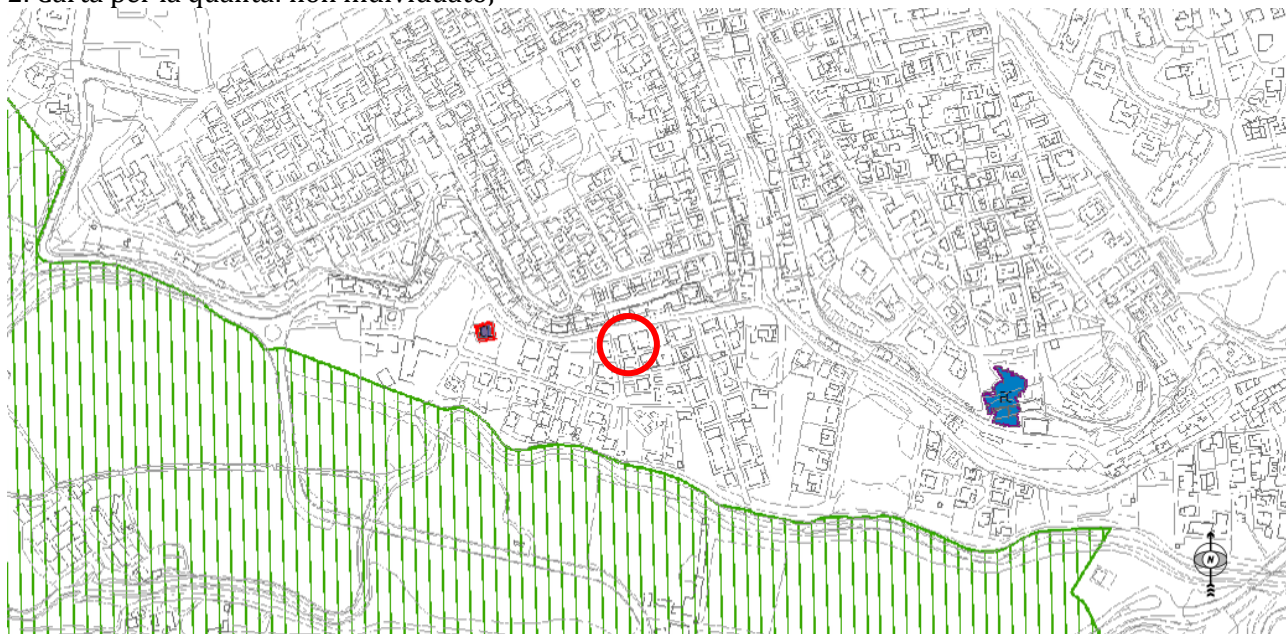
1. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (Strumento di Attuazione - TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - DENOMINAZIONE: . mun. XX n. 1 Labaro - Prima Porta - Città da ristrutturare - MUNICIPIO: XV)





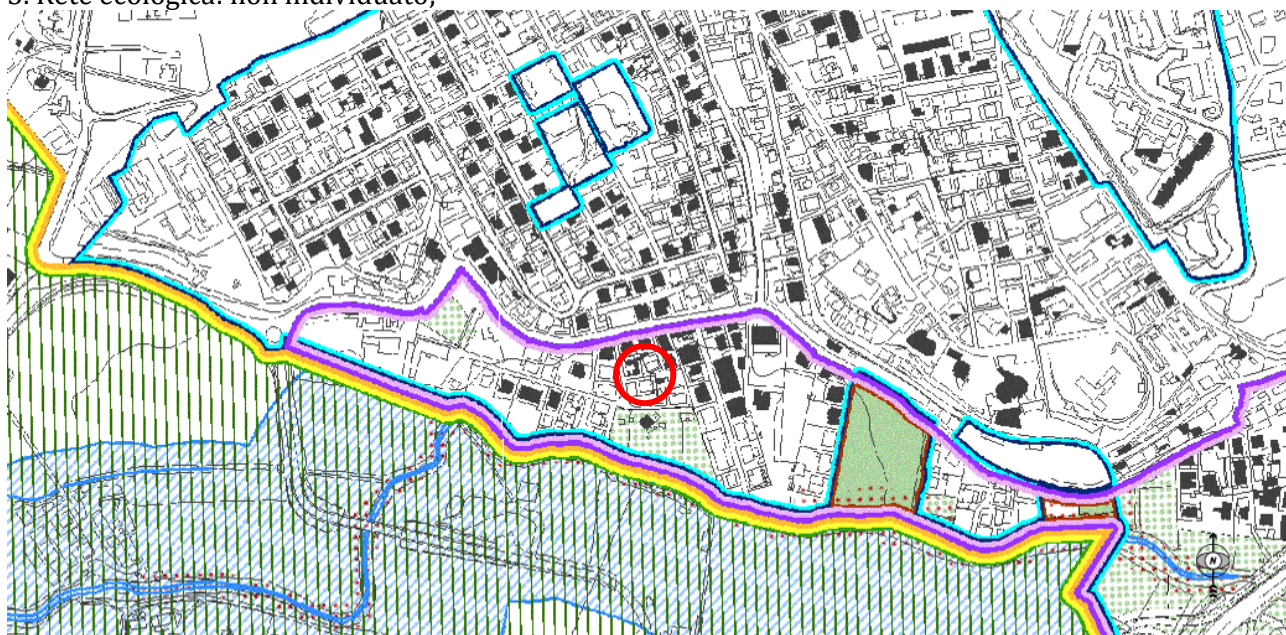
Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato;



Carta per la qualità: non individuato (non in scala)

3. Rete ecologica: non individuato;



Rete ecologica: non individuato (non in scala)

Stante l'adozione della Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024, avente ad oggetto "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5:

4. PTPR A – Sistema del paesaggio naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



PTPR A – Sistema del paesaggio naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani (non in scala)

5. PTPR B – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: cd058_001 – lett. C) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Ricognizione delle aree tutelate per legge - c058_001 - c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR B – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: cd058_001 – lett. C) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Ricognizione delle aree tutelate per legge - c058_001 - c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - Aree urbanizzate del PTPR (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli storici. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. La porzione immobiliare non è risultata dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

All'articolo 7 del più volte citato atto di compravendita, i venditori hanno attestato e dichiarato “... *sotto la propria personale responsabilità e dichiaratisi edotti delle sanzioni penali di cui al citato articolo 76: - che per quanto venduto il Comune di Roma in data 25 Febbraio 2003 ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 294106 (protocollo n. 000141911 dell'anno 1986), a seguito della presentazione della domanda di sanatoria edilizia protocollata presso il Comune di Roma – Ripartizione XV in data 1 luglio 1986 al n. 86/141911/002, per la quale sono state regolarmente corrisposte tutte le somme dovute; - che quanto venduto non ha subito ulteriori modifiche suscettibili di sanatoria edilizia ...*”.

Sulla base delle sopra riportate indicazioni il sottoscritto, in data 27 gennaio 2026 ha presentato, attraverso la piattaforma SIPRE, istanza di accesso agli atti, registrata in pari data al prot. QI/15530, finalizzata ad ottenere la copia integrale dei documenti presenti all'interno del fascicolo registrato al prot. 86/141911/002: in data 4 marzo 2026, ancora attraverso la citata piattaforma, è pervenuta la documentazione di seguito elencata:

- 86_141911_2_cam_2;
- 86_141911_2_cis_7;
- 86_141911_2_con_2;
- 86_141911_2_daa_4;
- 86_141911_2_dal_1;
- 86_141911_2_doc_8;
- 86_141911_2_dof_4;
- 86_141911_2_dom_5;



- 86_141911_2_dpr_4;
- 86_141911_2_min_4;
- 86_141911_2_not_1;
- 86_141911_2_pag_9;
- 86_141911_2_pgu_3;
- 86_141911_2_plc_2;
- 86_141911_2_pvi_4;
- 86_141911_2_rbp_4;
- 86_141911_2_trc_1.

Sulla base della documentazione presa in visione si può riferire quanto segue. Con l'istanza registrata al prot. 86/141911 in data 1° luglio 1986 (già presentata presso la XX Circoscrizione del Comune di Roma), il sig. _____ ha presentato la domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 costituita da n. 2 modelli 47/85 A (per opere ad uso residenziale) e n. 3 modelli 47/85 D (per opere ad uso non residenziale). La domanda contraddistinta con il sottonumero 002 ha ad oggetto una consistenza pari a mq 38,56 di Superficie Utile Abitabile e riguarda opere che sono state dichiarate ultimate in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed individuate nella tipologia d'abuso n. 3 della tabella allegata alla citata Legge 47/85. Alla documentazione è allegato il certificato di collaudo delle strutture redatto dall'ing. Marcello Pecore depositato presso la Prefettura in data 6 novembre 1969 al n. 39421 – Div. 4: nella descrizione del fabbricato contenuta in detto certificato di collaudo è indicato che il piano seminterrato è adibito ad officina meccanica. La documentazione è completata dalla perizia giurata a firma del Geom. Claudio Di Santo, dalla planimetria catastale del 1976 in cui l'unità immobiliare è raffigurata nella medesima consistenza e composizione, ad eccezione della presenza di una nicchia sul muro di cui si è già parlato nel paragrafo corrispondenza catastale.

In seguito all'istruttoria effettuata, con lettera prot. n. 161708 del 18 dicembre 2001, l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi ha invitato il sig. _____ al ritiro della concessione in sanatoria previo il pagamento degli importi a congruaglio dell'oblazione e ai diritti di segreteria e all'esibizione della documentazione comprovante la denuncia in catasto, la perizia giurata, la documentazione fotografica dell'abuso, la certificazione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite e la relazione descrittiva delle opere abusive; alla citata lettera è altresì allegato il parere ex art. 32 della Legge 47/85 n. 19214 del 18 dicembre 2001, in relazione alla tutela di cui all'art. 151, Titolo II del D. lgs 490/1999 per le opere realizzate in aree soggette a vincolo paesaggistico: in data 25 febbraio 2003 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 294106 del 25 febbraio 2003, la cui copia è allegata sotto la lettera **"J"** unitamente alla documentazione fatta pervenire dall'Ufficio Condoni, che autorizza mq 38,56 di Superficie Utile Abitabile; detta consistenza è risultata coerente con quella rilevata all'atto del sopralluogo. Come indicato in precedenza l'abitazione pignorata non è risultata dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Con mail del 2 marzo 2026 il sottoscritto ha richiesto all'amministrazione del condomino di conoscere, ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. del CPC, l'importo delle spese fisse di gestione,



l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, oltre a quello riferito alla presente Procedura Esecutiva, ed alla data attuale non è pervenuta risposta mentre la copia del regolamento di condominio era stata precedentemente fornita.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che le porzioni immobiliari pignorate sono costituite da un'abitazione di ridotte dimensioni il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto costituito dal seguente bene:

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano seminterrato dell'edificio in Roma, in Via Veientana Vetere, n. 285, identificata con il numero interno 1.

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 543/2024, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 17 maggio 2024, reg. gen. n. 59275, reg. part. n. 45144, ha ad oggetto la "*... Proprietà al 100% della porzione immobiliare di seguito indicata facenti parte, dei fabbricati siti nel Comune di Roma Via Veientana Vetere 285 e precisamente: Appartamento sviluppatosi al piano terra/s1 e distinto con il numero int 1; Quanto sopra risulta, nel catasto fabbricati del Comune di Roma nel Foglio 121, particella n. 89 sub 505 cat. A4 classe 4 consistenza vani 3 zc 5 ...*".

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 23 e 24 febbraio 2026, è emerso che l'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento è ubicato nel quadrante nord di Roma Capitale, in località "Labaro", in un tessuto edilizio ubicato subito al di fuori del Grande Raccordo Anulare e delimitato dalla Via Giulio Frasccheri, dalla Via del Labaro e dal fosso Cremera.

Detto tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici che si elevano per 3/4 piani fuori terra, oltre ad eventuali piani ubicati al di sotto della quota stradale: molti di detti edifici sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e poi legittimati sulla base delle leggi sulla sanatoria edilizia che si sono succedute nel tempo. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni negozi di vicinato mentre il trasporto pubblico su gomma è garantito dalle fermate presenti nella stessa Via Veientana Vetere e in Via Mastro Gabriello; a circa un chilometro di distanza è altresì presente la fermata "Labaro" della linea RVURB del trasporto pubblico su rotaia e in prossimità di detta stazione transitano ulteriori linee dell'autobus.

L'edificio di cui le porzioni pignorate fanno parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 121, particella 89, mentre la porzione immobiliare è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 121, particella 89, sub 505, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 57 m², Totale escluse aree scoperte 48 m², Rendita Euro 286,63, Via Veientana Vetere, n. 95, scala A, interno 1, piano S1.

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- Sig. per la quota
di 1/1 del diritto di proprietà;



Le porzioni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Sig. per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa mono parametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale.

Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle immediate vicinanze di quella da stimare e che quindi presenta delle caratteristiche comuni; l'inserzione è di seguito riportata.

Descrizione

IMMOBILE RISTRUTTURATO AD ALTO REDDITO 9200 € ANNUI

IMMOBILE AD ALTO REDDITO 9200 € ANNO (7.5%) LABARO- Via Passirano (adiacente via Costantiniana) ben collegato con i mezzi, proponiamo la vendita di un immobile di 50 mq con spazio esterno condiviso di 50 mq. L'immobile al piano terra completamente ristrutturato ed arredato completo di aria condizionata e grate di sicurezza si compone di ingresso, zona giorno con cucina a vista e caminetto, camera e bagno. La richiesta è di € 125.000 e non ci sono spese di condominio.

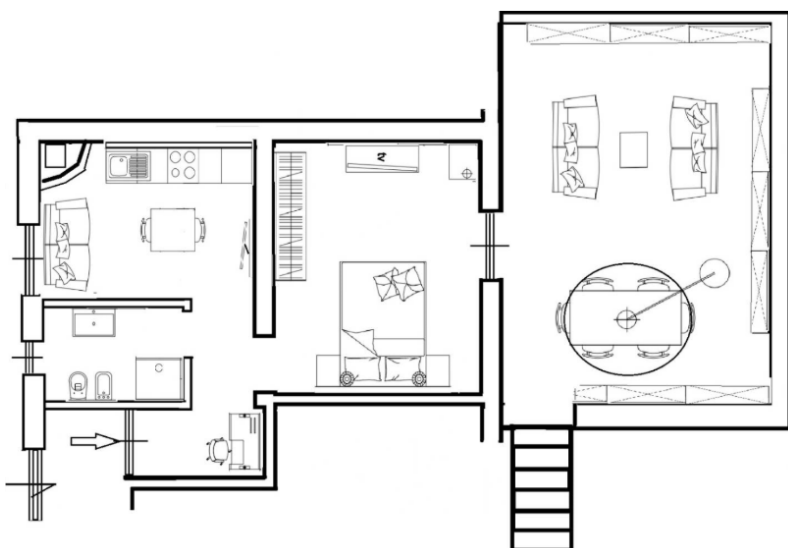
Caratteristiche

Tipologia: Appartamento Intera proprietà **Contratto:** Vendita | Immobile a reddito

Piano: Piano terra **Piani edificio:** 2 **Ascensore:** No

Superficie: 50 m² **Locali:** 2 **Camere da letto** 1 **Cucina:** Cucina a vista **Bagni:** 1

Arredato: Sì **Terrazzo:** Sì **Riscaldamento:** Autonomo **Climatizzazione:** Autonomo



Alcune delle immagini presenti nell'inserzione





Alcune delle immagini presenti nell'inserzione



Alcune delle immagini presenti nell'inserzione



Alcune delle immagini presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune i due immobili messi a confronto sono rappresentate dalla consistenza pressoché simile e dalla presenza di un'area scoperta mentre le differenze maggiori sono rappresentate dallo stato di conservazione e dal diverso piano di ubicazione.

L'unità immobiliare indicata nell'inserzione viene proposta in vendita per la somma di € 125.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso dal 10% al 15%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 110.000,00 (€



125.000,00 – 12%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 50,00, si ottiene un valore di €/mq 2.200,00 (€ 110.000,00: mq 50,00).

Il valore così determinato si colloca in prossimità del valore massimo individuato dall'OMI nella stessa zona per le abitazioni di tipo civile nel primo semestre del 2024, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/Labaro (VIA GEMONA DEL FRIULI)

Codice di zona: E27 **Microzona:** 141

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2200	L	7,8	111,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2000	L	7,3	10,8	L
Box	Normale	800	1150	L	4,5	6,3	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	3,8	5,3	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,3	3,3	L

Per il fatto che l'unità immobiliare da stimare è ubicata al piano nel sottosuolo anziché al piano terreno, come quella descritta nell'inserzione, l'importo individuato può essere ridotto del 3% e quindi determinato in ragione di €/mq 2.134,00 (€/mq 2.200,00 – 3%).

Più articolata è la considerazione circa lo stato di manutenzione: l'abitazione indicata nell'inserzione si trova in ordinario stato di conservazione mentre quella da stimare necessità di importanti interventi: per rendere gli immobili assimilabili è necessaria la rimozione della carta da parati, ove presente, la raschiatura degli intonaci e il loro rifacimento e la successiva tinteggiatura, mentre nel bagno e nella cucina è doverosa la rimozione del rivestimento ceramico e delle schemature degli impianti che dovranno essere rifatti con i materiali adeguati: è prevista inoltre la sostituzione degli infissi non più utilizzabili, ed il rifacimento dell'impianto elettrico. Per l'umidità di risalita che ha comportato il distacco delle finiture superficiali sarà opportuno mettere in opera dell'intonaco ad alta traspirabilità in modo da consentire all'umidità di fuoriuscire dalla muratura: la soluzione prospettata dovrà comunque essere verificata anche sulla base di indagini sulle murature stesse che esulano dalle attività attribuite all'esperto stimatore nominato ex art. 568 CPC. Il costo di dette attività si ritiene che abbia una incidenza valutabile in ragione di €/mq 1.100,00 che corrisponde a quello da detrarre all'importo in precedenza determinato: il valore di mercato unitario può essere quindi determinato in ragione di €/mq 1.034,00 (€/mq 2.134,00 - €/mq 1.100,00).

Applicando il valore così individuato alla consistenza convenzionale complessiva, sopra determinata in ragione di mq 54,00, si ottiene un valore di mercato di € 55.836,00 (€/mq 1.034,00 x mq 54,00). Il valore così determinato è riconducibile alla porzione immobiliare se fosse compravenduta in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.



RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato in considerazione del fatto che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente condonato con istanza presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e risulta sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 5.583,60 (€ 55.836,00 – 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata interessata dall'istanza di sanatoria edilizia registrata al prot. 86/141911/002 e che ha dato luogo alla concessione edilizia in sanatoria n. 294106 la cui consistenza autorizzata è risulta coerente con quella rilevata all'atto del sopralluogo. L'immobile è altresì realizzato in area soggetta a vincolo paesaggistico sulla base della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al DM 24 febbraio 1986, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26 maggio 1986, emanato ai sensi dell'art. 1, lett. m, della Legge 8 agosto 1985, n. 431, recante *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazioni dell'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616"* ed è quindi sottoposta ai vincoli ed alle prescrizioni previsti dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e dalla succitata legge 8 agosto 1985, n. 431, ora ricompresi nel D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.

La situazione rappresentata nella planimetria catastale citata nella concessione in sanatoria è, tutto sommato, coerente con la consistenza e la distribuzione interna dell'unità immobiliare, fatta eccezione per la più volte citata nicchia sulla muratura presente nell'ingresso-disimpegno, che con tutta probabilità è da ascrivere a grafismo: per aggiornare la situazione catastale, anche con riferimento all'erronea indicazione del numero civico, si prevede una spesa di € 570,00, da detrarre all'importo sopra determinato. Il fatto che nel certificato di collaudo delle strutture del 1969 sia indicato che i locali al piano seminterrato erano adibiti ad officina meccanica non ha impedito all'Ufficio Speciale Condoni Edilizio di rilasciare la concessione in sanatoria così come richiesta.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Circa lo stato d'uso dell'immobile si è già tenuto conto nell'individuazione del valore unitario applicato poi alla consistenza convenzionale dell'unità immobiliare e pertanto non si ritiene opportuno operare ulteriori aggiunte o detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari sono risultate nella disponibilità del debitore esecutato e conseguentemente dovranno ritenersi libere al momento dell'emissione del decreto di trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.



VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono emersi ulteriori vincoli o oneri giuridici non eliminabili e pertanto non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con mail del 2 marzo 2026 il sottoscritto ha richiesto all'amministrazione del condomino di conoscere, ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. del CPC, l'importo delle spese fisse di gestione, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, oltre a quello riferito alla presente Procedura Esecutiva: alla data attuale non è pervenuta risposta. Peraltro, il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 543/2024 è stato promosso dallo stesso condominio e pertanto una parte o tutta della morosità esistente potrebbe essere estinta con il ricavato della vendita.

CONCLUSIONI

Il valore dell'abitazione sita in Roma, Via Veientana Vetere, n. 285, (in catasto al civico numero 95), identificata con il numero interno 1, è determinato in ragione di € 49.682,40, come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	55.836,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	5.583,60	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	570,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	49.682,40	

Pari in cifra tonda ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) salvo errori ed omissioni.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari.

Le verifiche circa la legittimità edilizia sono state effettuate sulla base della sola documentazione ricevuta: l'ambito di detti accertamenti ha riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc.



La soluzione indicata per l'eliminazione dell'umidità di risalita dovrà essere rivista e valutata dall'aggiudicatario, anche con il supporto di professionisti specifici: ogni considerazione sull'argomento è rimessa al giudizio dell'offerente al momento della presentazione dell'offerta.

La consistenza convenzionale complessiva sopra indicata deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

Non sono stati eseguiti accertamenti al fine di verificare la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo, o la presenza di falde.

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

Roma, 10 aprile 2026

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto di compravendita a rogito del dott. Claudio Fabro, notaio in Roma del 27 luglio 2006, rep. 109369, racc. 28545;
- B. Documentazione catastale;
- C. regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Assunta De Angelis di Roma con verbale in data 25 giugno 1981, rep. 7693;
- D. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto sul conto del sig. ;
- E. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto sul conto del sig.
- F. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto sul conto della sig.ra
- G. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto sul conto della sig.ra ;
- H. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 sul conto sul conto della sig.ra ;
- I. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 sul conto sul conto del sig. ;
- J. Copia della documentazione relativa all'istanza di sanatoria edilizia.

