

Il Giudice dell'esecuzione dott. Raffaele Russo nella proc. RGE 499/2022  
Visionata la delega alla vendita dallo stesso emessa in data 15 ottobre 2025  
Vista la descrizione del compendio immobiliare  
A rettifica e correzione provvede d'ufficio fuori udienza poiché la descrizione del compendio contiene un errore materiale in quanto veniva indicata una quota pari al 10% invece che al 100% del diritto di proprietà

Pertanto a correzione della descrizione del compendio si riporta qui di seguito il provvedimento corretto che sostituisce quello emesso in data 15.10.2025 che dovrà essere allegato all'ordinanza di delega già emessa

#### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO Lotto Unico

Quota pari al 100% del diritto di proprietà su porzioni di vilino bifamiliare sito in **Comune di Roma - Località Vigne di Morena - Via del Casale Agostinelli nn. 199, 201 e 203**, facente parte del fabbricato distinto con la sigla A17/A18, e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione** contraddistinta con la **lettera "A" int. 17** (in planimetria indicato con int. 2), dislocata su piano T-1 e S1 collegati a mezzo scala interna, catastalmente composta:
  - al piano terra da: ingresso, salone doppio, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, due portici e **giardino ad uso esclusivo**;
  - al piano primo (sottotetto) da: un locale e un bagno, oltre a uno spazio sottotetto con altezza massima 1,39;
  - al piano seminterrato, confinante con il locale garage, da: due locali cantina di cui uno con intercapedine, un bagno e un vano centrale termica (plan. Prot. n. RM 0756952 del 19/10/2004);
- **box auto** al piano S1 di forma regolare (plan. Prot. n. RM 0756952 del 19/10/2004).

L'appartamento, nel suo complesso, confina con: appartamento int. A/18, giardino annesso all'appartamento int. A/16, strada comune, salvo altri e diversi confini; il box auto confina con: area di manovra, cantina stessa proprietà per due lati, salvi altri e diversi confini.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1010**,

- part. 1 /sub. 503 e part. 1293/ sub. 2 **graffate** tra loro, z.c. 6, via Del Casale Agostinelli n. 199, 201 e 203 int. A17 piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 7, 10 vani, superf. cat tot 331 mq – escluse aree scoperte 324 mq, r.c. € 2.427,35 (l'unità immobiliare);
- part. 1293, sub. 4, z.c. 6, via del Casale Agostinelli n. 199, 201 e 203 int. A17 piano S1, cat. C/6, cl. 13, cons. 36 mq, superf. cat tot 38 mq, r.c. € 169,19.

La sopra descritta unità immobiliare è stata edificata in forza di concessione edilizia n. 1168/C del 22/06/1984 e successiva variante n. 1393/C del 20/11/1986, previa sottoscrizione da parte del costruttore in favore del Comune di Roma dei seguenti atti d'obbligo, non cancellabili, per il vincolo di destinazione d'uso dei piani a servizi e dei piani interrati a servizio degli edifici:

- atto d'obbligo trascritto in data 4 maggio 1984 al n. 29752;
- atto d'obbligo trascritto in data 24 aprile 1986 al n. 24475;
- atto d'obbligo trascritto in data 13 aprile 1988 al n. 19618.

A seguire, per opere relative all'intero complesso edilizio di cui fa parte la sopra descritta unità immobiliare, è stata rilasciata in data 9/02/1988 la concessione in sanatoria n. 143/S e la successiva variante n. 795/C del 30/08/1988.

In data 10/12/1988 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 252.

Infine, per la realizzazione di finestre in corrispondenza del piano sottotetto, con prot. 19480 del 20/02/1995 è stata presentata la domanda di sanatoria, non ancora concessionata ma per la quale è stata resa nota - con comunicazione prot. UCE 2010/66394 del 16/04/2010 - la chiusura



dell'istruttoria con esito favorevole e l'invito al ritiro della concessione in sanatoria, concessione per la quale il Perito ha quantificato in circa € 1.000,00 gli oneri ancora da corrispondere.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi per le seguenti difformità, meglio evidenziate nel rilievo allegato alla perizia, e specificamente:

- il piano sottotetto, urbanisticamente locale lavatoio/stenditoio e sottotetto impraticabile/soffitta, è oggi composto da una stanza, un bagno e un guardaroba con utilizzazione ad abitazione non autorizzata;
- al piano seminterrato, con destinazione cantina, ripostigli e autorimessa, anche in questo caso con un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, sono state realizzate un soggiorno con tinello e angolo cottura, un bagno, e due stanze di cui una comunicante con il garage, oggi facente parte del seminterrato;
- al piano terra è stato eliminato un bagno.

Le difformità relative al piano sottotetto e al piano seminterrato, comportanti un abusivo cambio di destinazione d'uso, non potranno essere sanate perché in contrasto con gli atti d'obbligo e i requisiti igienico sanitari e aeroilluminanti prescritti dal regolamento edilizio vigente e dovrà, per l'effetto, procedersi al ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi mediante Scia di ripristino, con costi detratti dal prezzo di stima.

Per il piano terra sarà necessario procedere a una Cila in sanatoria con costi anch'essi detratti dal prezzo di stima.

A parere del Perito andrà valutata con gli organi preposti la possibilità di ottenere un cambio di destinazione d'uso del piano soffitte ad abitazione sulla base della L. R. 13/2009 del Recupero dei Sottotetti, ove vi siano i presupposti di legge.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per le seguenti difformità:

- il garage, dotato di un autonomo identificativo catastale (sub. 4) e di autonoma planimetria, viene rappresentato anche nella planimetria dell'abitazione (sub. 503);
- la planimetria dell'abitazione non contiene l'indicazione al piano S1 e sottotetto della destinazione castale cantina e lavatoio/soffitta;
- il perimetro della corte, nello stato dei luoghi, non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria e sull'estratto di mappa non risultano i perimetri delle corti;
- nel locale garage sono state effettuate delle bucatore nella parte opposta all'ingresso carrabile e una porta che mette in comunicazione lo stesso con l'adiacente villino int. 18;
- nella planimetria, a parere del Perito per errata rappresentazione grafica, non sono rappresentati due pilastri che esistono nel locale garage e nella zona tinello.

Tali difformità catastali potranno essere regolarizzate mediante variazione catastale, successiva alle pratiche edilizie di ripristino e sanatoria sopra indicate, con costi già detratti dal prezzo di stima.

Si precisa inoltre che, da progetto, le corti, su entrambi i fronti, del villino pignorato e dell'adiacente villino int. 18 erano separate da muri, oggi abbattuti, e che, altresì, all'attualità, una delle due rampe, che servivano separatamente le due porzioni immobiliari, è stata soppressa e, conseguentemente, l'area di manovra davanti ai due garage è in comune alle due abitazioni.

Ne consegue che la rampa di accesso al villino pignorato viene utilizzata, di fatto, anche per consentire l'accesso alla limitrofa unità immobiliare rispetto alla quale, per destinazione del buon padre di famiglia, potrà essere gravata da servitù di passaggio.

Per il ripristino dei soli confini originari tra le due proprietà limitrofe potrà essere presentata una pratica di ripristino delle aree esterne, con realizzazione dei confini tra le due proprietà, con richiesta di nulla osta alla Regione Lazio, trattandosi di edificio ricadente nell'ambito 15/11 Pendici dei Castelli TLa/14 del PTP.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli, stato d'uso e beni comuni, formalità pregiudizievoli e oneri condominiali come in perizia.

Gli impianti elettrico, di riscaldamento e idrico non sono attestati di conformità

Non è stato possibile redigere l'Ape

L'immobile è occupato dal debitore, verrà liberato con l'emissione del decreto di trasferimento.  
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Roma 21 ottobre 2025

Il Giudice dell'esecuzione

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Depositata in Cancelleria



Roma, il 23 OTT. 2025

TRIBUNALE DI ROMA  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Tiziana di Loreto

