

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 262/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	23

In data 18/07/2025, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Roma (RM) - via Comitini civ. 3, edificio C, interno 10, piano secondo (sottotetto)

## DESCRIZIONE

Piena proprietà di una soffitta mansardata ubicata al secondo piano (sottotetto) dell'edificio C (con solaio di copertura seguente l'inclinazione delle falde di tetto), avente accesso da via Comitini 3, parte di un complesso immobiliare di sei fabbricati sito a Roma, Torre Angela, Municipio VI (ex Mun. VIII), autorizzato con Concessione n. 542/C/2002 sulla base del progetto prot. 39473/2000, gravato da atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio M. Tufani, rep. 65185, trascritto il 21/01/2002 alla formalità 3471.



Progettualmente l'immobile è suddiviso in due soffitte e due locali lavatoio/essiccatoio. Tuttavia, lo stato attuale evidenzia ambienti destinati a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e due terrazzi. Tali modifiche attestano una variazione d'uso degli spazi accessori in residenziali, contravvenendo alle prescrizioni imposte dall'atto di obbligo rep. 65185 del 17/01/2002 relativamente al mantenimento della destinazione originaria del sottotetto. Inoltre, si rilevano variazioni della superficie utile (area esterna terrazzata), alterazioni di carattere strutturale e difformità delle altezze (la quota progettuale massima di 2,80 m originariamente includeva sia l'altezza libera che quella strutturale dei solai, mentre attualmente corrisponde alla sola altezza utile disponibile). Si evidenziano inoltre modifiche nella distribuzione dei tramezzi interni, nelle facciate e nelle volumetrie complessive.

Catastalmente, la proprietà è censita al foglio 1021, particella 3897, subalterno 111, categoria C/2, classe 12, consistenza 110 mq, superficie catastale 111 mq, rendita catastale € 704,45, via Comitini n. 3, edificio C, interno 10, piano secondo, confinante con distacco su via Comitini e Palazzina "A", soffitta/mansarda int. 11, vano scala condominiale, salvo altri, articolandosi in cantina, vano multiuso, disimpegno, lavatoio, stenditoio, magazzino e terrazzo, difformemente allo stato dei luoghi per la diversa destinazione d'uso, realizzazione di un lucernario, quattro aperture verso porzioni di sottotetto adibite impropriamente a magazzino, alterazioni della struttura portante (sono presenti in loco due protuberanze e un pilastro libero nel soggiorno, nonché variata la copertura), costruzione di una tettoia esterna e variazioni delle quote (altezza catastale max 2,90 m, min. 1,50/1,65 m; situazione reale max 2,80 m, minima 0,90/1,10 m in contrasto con l'altezza minima di 2,70 m imposta per locali abitativi dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma con Delibera 5261 del 18/08/1934 s.m.i.).

La cantina attualmente è utilizzata come soggiorno con angolo cottura, collocato dove la maggiore altezza della falda ne consente l'impiego con riduzione di una porzione di superficie non inclusa nella consistenza del bene. L'assenza di una cappa aspirante collegata alla canna di esalazione non rispetta il N.O. prot. 25403/2000 rilasciato dall'Azienda USL Roma C (propedeutico al rilascio del titolo edilizio), nonché è difforme alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Roma. Il vano multiuso è stato trasformato in servizio igienico, mentre i locali lavatoio, stenditoio e magazzino sono attualmente adibiti a camere da letto. Il terrazzo, presente catastalmente su due lati dell'immobile (non previsto dal progetto 39473/2000), è suddiviso in due aree distinte separate dal cornicione non praticabile della falda di copertura.

Le criticità riscontrate, in assenza di ulteriore documentazione tecnica giustificativa, non possono essere sanate e, unitamente alla mancata emissione del certificato di agibilità, rendono necessaria una prudenziale riduzione del valore di stima secondo modalità che verranno dettagliate successivamente, permanendo inoltre rischi, costi, oneri, richieste e/o pretese da parte della Pubblica Amministrazione, inclusi potenziali costi ripristinatori o sanzioni a carico dell'eventuale aggiudicatario. Si precisa che, in assenza di documentazione integrativa - non fornita dai Pubblici Uffici - l'illiceità attualmente accertata potrebbe essere interpretata come ipotesi di totale difformità dal titolo edilizio con conseguente incommerciabilità dell'immobile sul mercato libero, anche ai sensi della più recente giurisprudenza (Cass. 8230 del 22/03/2019).

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Roma (RM) - via Comitini civ. 3, edificio C, interno 10, piano secondo (sottotetto)

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

In data 14/07/2005 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugato in separazione dei beni (seppur al momento della notifica del pignoramento risultava di stato civile libero) acquistava il compendio staggito distinto presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1021, part.3897, sub. 111, z.c.6, cat. C/2, cl. 12, consistenza mq 110, sup. catastale mq 111, rendita € 704,45, via Comitini n. 3, piano secondo, interno n. 10, edificio C, oggetto della presente relazione, con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Andrea Fedele Notaio in Roma, rep. 38558, racc. 9648, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 29/07/2005 al n. 19689, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/07/2005 ai nn.

## CONFINI

Il bene confina con distacco su via Comitini e Palazzina "A", locale soffitta/mansarda int. 11, vano scala condominiale, salvo se altri e/o diversa identificazione dei confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mansarda	93,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	1,90 m	secondo sottotetto
terrazzi	38,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,00 mq</b>		

## SI PRECISA CHE:

- Le altezze corrispondono alla media delle quote rilevate in loco. L'intradosso a copertura del bene segue l'inclinata delle falde di copertura coprendo altezze che variano da un massimo di h 2.80 a minimi compresi tra ml 0.90 a ml 1.10.
- Le superfici indicate nella tabella soprastante sono state misurate attraverso l'impiego dello strumento laser "Leica DISTO D510". Le rilevazioni sono state effettuate con il limite dei tempi concessi, tenendo conto della presenza di mobili e oggettistica varia all'interno degli ambienti. Tali elementi hanno influenzato la precisione delle misurazioni, in quanto hanno parzialmente ostacolato il corretto posizionamento dello strumento e la linea di mira necessaria per acquisire i dati esatti. Al fine di garantire maggiore attendibilità ai risultati, le superfici rilevate sono state successivamente integrate con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici. L'unione tra rilievo diretto e confronto con la documentazione ufficiale ha permesso di ottenere valori il più possibile rispondenti alla realtà.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2003 al 20/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1021, Part. 3897 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5021

Dal 20/04/2004 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3897, Sub. 111, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 110 mq Rendita € 443,12 Piano 2
Dal 08/04/2005 al 14/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3897, Sub. 111, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 110 mq Rendita € 704,45 Piano 2
Dal 14/07/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3897, Sub. 111, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 110 mq Rendita € 704,45 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3897, Sub. 111, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 110 mq Superficie catastale 111 mq Rendita € 704,45 Piano 2

SI PRECISA CHE:

- il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	3897	111	6	C2	12	110 mq	111 mq	704,45 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non risulta corrispondenza tra la rappresentazione grafica catastale dell'immobile e la reale configurazione dei luoghi.

L'immobile, sulla base degli atti censuari, risulta suddiviso in cantina, vano multiuso, disimpegno, lavatoio, stenditoio, magazzino e terrazzo. Tuttavia, il rilievo metrico ha evidenziato una serie di trasformazioni significative rispetto a quanto censito.

In particolare, in loco, sono stati individuati ambienti quali soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e due terrazzi, con evidenza di un improprio cambio d'uso dei vani accessori in abitativi, realizzazione di nuovi lucernari (i tre risultanti dalla documentazione catastale sono di fatto quattro) e di una tettoia esterna. Rispetto alla grafica catastale emergono, altresì, due protuberanze ed un pilastro libero (variazioni strutturali), nonché quattro aperture comunicanti con porzioni di sottotetto utilizzate impropriamente a magazzino.

La cantina corrisponde nella realtà a un soggiorno dotato di angolo cottura. La superficie catastale è stata ridotta dalla realizzazione di una parete che ha permesso di collocare l'area di preparazione del cibo dove la copertura inclinata offre maggiore altezza facilitandone l'uso. Tuttavia, l'altezza interna utile non raggiunge il minimo previsto per i locali abitativi dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 5261 del 18/08/1934 s.m.i.), fissato a 2,70 metri per l'intera consistenza del bene, ma bensì solo in prossimità della linea di colmo (h max 2.80 m).

Il vano multiuso è stato trasformato in servizio igienico, i locali lavatoio, stenditoio e magazzino risultano camera da letto.

Relativamente al terrazzo, la grafica catastale evidenzia una presenza continua su due lati dell'immobile, mentre di fatto è suddiviso in due distinte aree collegate tra loro dal cornicione non praticabile della falda di copertura.

Le altezze indicate nella planimetria catastale (h max 2,90m – h min. 1,50m/1,65m), relative all'intradosso che segue l'inclinata della falda di copertura, di fatto disattendono quanto rilevato in loco (h max 2,80m – h min. 0,90m/1,10m).

## STATO CONSERVATIVO

La mansarda, come rilevato dall'analisi condotta, presenta una condizione generale riflettente sia il trascorrere del tempo che l'uso degli spazi. Il livello di vetustà rende necessari interventi volti a garantire la funzionalità e la conservazione del bene nel tempo.

Osservando l'edificio dall'esterno si rilevano infiltrazioni in prossimità dei bocchettoni di scarico del cornicione/lastrico di copertura con ammaloramento dell'intradosso del solaio, segno di una carente impermeabilizzazione e inefficacia del sistema di drenaggio (accumuli di acqua stagnante e cattivo deflusso).

Internamente, l'angolo cottura, privo di cappa e sistema di espulsione dei fumi, ha provocato l'ammaloramento

## PARTI COMUNI

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato e che qui deve intendersi interamente riportato e accettato) fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di registrazione e trascrizione, si evince:

All'art. 2 – Ai sensi dell'articolo 1117 del C.C. costituiscono proprietà comune e indivisibile fra i singoli:

a) l'area sulla quale sorge la costruzione, le fondazioni, le strutture in cemento, l'androne, lo spazio di manovra della zona garage e la rampa d'accesso, la cantina dei contatori acqua.

b) sono di proprietà comune indivisibile il tetto, le condotte dell'acqua potabile dalla bocca di presa al casotto, le condotte di scolo delle acque immonde ed inoltre tutte le parti costituenti l'edificio sulle quali non possa alcun condomino vantare la proprietà esclusiva giustificata da titolo e tutte le altre opere destinate all'uso comune.

c) sono inoltre di proprietà comune ai condomini:

c.1) l'impianto di illuminazione di tutte le suddette cose comuni; i dispositivi di emergenza antincendio, l'impianto citofonico fino al punto di diramazione dell'appartamento, il cancello elettrico dei garage (le cui spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono però suddivise tra i soli proprietari dei box).

c.2) ogni altro accessorio e manufatto delle cose sopra elencate che comunque serva all'uso ed al godimento dei suddetti condomini.

d) i diritti dei condomini partecipanti alle cose comuni sono espressi in millesimi a norma dell'art. 68 disp. att. C.C.”

All'art. 5 (spese relative alle proprietà comuni indivisibili)

a) Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinente alle parti comuni indivisibili di utilizzazione separata, quali:

- fondazioni.
- muri maestri (compresi cornici, cornicioni, intonaci, tinteggiature, rinforzi, ecc.), pilastri, architravi, fognature, tetti e pertinenze.
- alloggi, quadri elettrici e citofonici.
- aree comune e in genere, le altre pertinenze costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune.
- spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

b) le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni sono ripartite secondo le rispettive quote millesimali.

c) le spese relative all'impermeabilizzazione e pavimentazione delle parti comuni vanno poste a carico di tutti i condomini secondo le rispettive tabelle millesimali.

d) le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini) sono a carico dei soli

condomini che ne fanno uso (è escluso l'interno A) e vanno ripartite secondo i criteri dettati dall'art. 1124 c.c. e, cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano del suolo (tabella B).

e) le spese di manutenzione ordinaria, tinteggiatura delle pareti del vano scala sono poste a carico dei condomini cui la scala serve e ripartite in proporzione alle quote millesimali.

f) le spese relative alle finestre e i balconi sono poste a esclusivo carico delle rispettive proprietà. Quando dette spese si riferiscono alle finestre del vano scala, esse vanno poste a carico dei condomini utenti e ripartite in proporzione dei millesimi di proprietà, analogamente, le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi, sono poste a carico delle rispettive proprietà.

g) le spese relative ai citofoni quali manutenzioni, ricostruzioni, modificazioni per eventuali migliorie sono ripartite in parti uguali fra tutti i condomini utilizzatori.

h) la spesa dell'antenna centralizzata è posta a carico di tutti i condomini a cui essa è allacciata suddivisa in parti uguali. È comunque consentito il montaggio di antenne singole sia normali che paraboliche qualora il condomino ne faccia richiesta senza pregiudicarne il corretto funzionamento di altre antenne.

Eventuali introiti derivanti da locazione di parti comuni saranno ripartiti in proporzione delle rispettive quote millesimali (tabella A).

\*\*\*\*\*

Si precisa che questo perito ha effettuato una verifica presso la sede della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, analizzando l'atto di compravendita del 06/07/2004 a rogito dal Notaio Maurizio Tufani, rep. 69159, racc. 19098, trascritto il 15/07/2004 alla formalità 50113 a cui risulta allegato il regolamento di condominio completo delle tabelle millesimali.

Dall'esame di quest'ultimo emerge che alla mansarda interno n. 10, situata al piano secondo sottotetto e oggetto della trattazione, sono stati assegnati valori millesimali equivalenti a quelli di una "abitazione". Questa attribuzione è avvenuta considerando l'improprio stato di fatto dell'immobile, piuttosto che la sua legittimazione o la categoria catastale formale (C2 - magazzini/depositi/soffitte).

\*\*\*\*\*

In data 22/10/2025 l'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (società amministratrice del condominio) a mezzo e-mail (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) forniva (v. allegato), come da richiesta della scrivente:

- il riepilogo generale preventivo gestione "ESERCIZIO 2025" (riportante un preventivo totale di € 948,93 a carico dell'inquilino dell'immobile in trattazione e € 0,00 a carico della proprietà del bene staggito).

- il riepilogo generale preventivo gestione "ESERCIZIO 2024" (riportante un preventivo totale di € 948,93 a carico dell'inquilino dell'immobile in trattazione e € 0,00 a carico della proprietà del bene staggito).

- il saldo dovuto alla data del 31/12/2025 relativo al bene in trattazione pari a € 795,27.

- l'offerta dei lavori di manutenzione da eseguirsi sull'impianto citofonico (pari a € 3.700,00 I.V.A. esclusa) approvata nell'assemblea del 16/06/2024 (esclusa la fornitura degli apparecchi dei singoli condomini).

- la "tabella millesimale" da cui risultavano per la mansarda oggetto di perizia i seguenti valori:

TABELLA A (PROPRIETA') < 94,20/1.000,00

TABELLA B (SCALA) < 200,10/1.000,00

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il FABBRICATO si sviluppa su quattro livelli ad uso residenziale con autorimessa al piano interrato, due livelli abitativi e locali accessori al secondo sottotetto (oggi impropriamente ad uso residenziale). La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solai latero cementizi gettati in opera, mentre le tamponature a cassetta sono esternamente intonacate e tinteggiate. La copertura risulta a falde inclinate costituite da un solaio in latero cemento rifinito con tegole.

LA MANSARDA POSTA AL SECONDO SOTTOTETTO PRESENTA:

- pavimento in piastrelle di gres ceramico (cm 30 x cm 30).
- bagno (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia) con rivestimento e pavimento (cm 20 x cm 20) ceramico.
- porte in legno tamburato.
- pareti intonacate e tinteggiate.
- finestre in legno con sistema di oscuramento in tapparelle di PVC, dotate di grate antintrusione in ferro del tipo ad "occhio bottato", nonché lucernari sulle falde di copertura.
- piano di calpestio dei terrazzi in klinker (cm 15 x cm 15).

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di trattazione, identificato catastalmente come mansarda/soffitta (categoria C/2), risulta nella disponibilità della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e residente ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La detenzione avviene in virtù di un contratto di comodato orale inopponibile alla procedura esecutiva in epigrafe.

Il bene, sebbene non conforme e idoneo all'uso abitativo secondo la normativa vigente e la classificazione catastale, è di fatto adibito ad appartamento. L'occupante, con dichiarazione riportata nel verbale di accesso ai luoghi redatto dal Custode Giudiziario in data 14/09/2025, ha espresso la volontà di volere utilizzare l'immobile versando una indennità di occupazione pari a €/mese 300,00 (€/anno 3.600,00).

La scrivente, ribadendo che l'attuale uso abitativo contrasta con la tipologia del bene, nonché con i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Roma, ha proceduto stimando una indennità di occupazione pari a €/anno 5.330,00 calcolata tenuto conto della destinazione accessoria (non abitativa), come di seguito si illustra:

•superficie ponderale del bene = mq 111,00

•valore unitario locativo pari a €/mq/mese 3,976 arrotondato a €/mq/mese 4,00 (considerando il 50% del valore medio per unità abitative presenti nella stessa zona omogenea pari a €/mq/mese 7,95, calcolato matematicamente dalla media dei valori rilevati dal Borsino B.I.R. - Borsa Immobiliare di Roma che individua un valore medio di €/mq/mese 6,30, dall'OMI che ritiene il valore di €/mq/mese 8,30 pari al medio e dal Borsinoimmobiliare.it che indica €/mq/mese 9,26)

•mq 111,00 x €/mq/mese 4,00 = €/mese 444,00

•€/mese 444,00 x 12 mesi = €/anno 5.328,00, arrotondato a €/anno 5.330,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1950	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Giovanni Martini Notaio in Roma	15/03/1950	20050	7808
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	11/04/1950		7860
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma	23/03/1950	10202	47		
Dal 07/10/1976	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Vincenzo Rossi, coadiutore temporaneo del Notaio Alceo Giustozzi di Roma	07/10/1976	192209	14902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	05/11/1976		36459
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 28/02/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE PER MUTUO CONSENSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia	28/02/2002	65400	17031
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frascati	12/03/2002	123	serie 1V
Dal 28/02/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA E TRASFERIMENTO DI CUBATURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia	28/02/2002	65401	17032
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/03/2002	25002	16341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frascati	12/03/2002	121	serie 1V
Dal 14/07/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.re Andrea Fedele Notaio in Roma	14/07/2005	38558	9648
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/07/2005	105888	61976
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	29/07/2005	19689	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRA QUANTO SEGUE:

1) In data 15/03/1950 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Giovanni Martini Notaio in Roma, rep. 20050/7808, registrato a Roma il 23/03/1950 al n. 10202, volume 47, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il giorno 11/04/1950 alla formalità 7860 con il quale l'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio di cui il bene in trattazione è parte, in maggiore consistenza, veniva assegnata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 1021/part.91).

proprietà:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario della quota di 1/1 > Catasto Terreni: appezzamento identificato al fg.1021/part.91

2) In data 07/10/1976 veniva stipulato l'ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Vincenzo Rossi, coadiutore temporaneo del Notaio Alceo Giustozzi di Roma, rep. 192209, racc. 14902, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il giorno 05/11/1976 alla formalità n. 36459 ed alla formalità n. 36460 con il quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario del terreno di mq 6.540, avente accesso da via Realmondo angolo via Comitini, sito in Roma in località Borghesiana, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la porzione di terreno individuata al foglio 1021, particella 2532 (già part. 91/b) di mq 3.300 ed alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la porzione di terreno individuata al foglio 1021, particella 2533 (già part. 91/c) di mq 3.240.

proprietà:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario della quota di 1/1 > Catasto Terreni: appezzamento identificato al fg.1021/part.2532 (già part.91/b)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietaria della quota di 1/1 > Catasto Terreni: appezzamento identificato al fg.1021/part.2533 (già part.91/c)

3) In data 28/02/2002 con ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE PER MUTUO CONSENSO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65400, racc. 17031, registrato all'Ufficio delle Entrate di Frascati il 12/03/2002 al n. 123, serie 1V, annotato a Roma 1 il giorno 05/04/2002 ai nn. 73/3 ed in data 02/01/2003 ai nn. 74/4 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ritenendo che erano venute meno le ragioni che giustificavano la donazione del 07/10/1976 a rogito del Dott.re Vincenzo Rossi, coadiutore temporaneo del

Notaio Alceo Giustozzi di Roma, rep. 192209, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il giorno 05/11/1976 alla formalità n. 36459 ed alla formalità n. 36460, intendevano di comune accordo risolverla, retrocedendo le figlie (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre) che accettava il terreno identificato con le particelle 3653 e 3654 del foglio 1021, con la precisazione che le particelle 3653 e 3654 avevano sostituito rispettivamente le particelle 2532 (ex 91/b) e 2533 (ex 91/c) per errore del catasto dovuto a duplicazione delle stesse.

proprietà:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario della quota di 1/1 > Catasto Terreni: appezzamento identificato al fg.1021/part.3653 (in sostituzione della part.2532) e fg.1021/part.3654 (in sostituzione della part.2533)

4)In data 28/02/2002 veniva stipulato l'ATTO DI VENDITA E TRASFERIMENTO DI CUBATURA a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65401, racc. 17032, registrato all'Ufficio delle Entrate di Frascati il 12/03/2002 al n. 121, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il giorno 11/03/2002 ai nn. 25002/16341 ed ai nn. 25003/16342 con cui:

- il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato in comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva in piena proprietà alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno sito in Località Borghesiana, via Realmonte angolo via Comitini della superficie di mq 6.540, confinante con via Realmonte, via Comitini, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri. Il tutto censito presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1021, particelle n. 3729 (ex part. 3653/a), n. 3730 (ex part. 3653/b), n. 3731 (ex part. 3653/c), n. 3732 (ex part. 3654/a), n. 3733 (ex part. 3654/b), n. 3734 (ex part. 3654/c) giusto tipo di frazionamento n. 301 del 15/01/2002 in atti dal 15/01/2002, con la precisazione che le particelle 3653 e 3654 avevano sostituito rispettivamente le particelle 2532 (ex 91/b) e 2533 (ex 91/c) per errore del catasto dovuto a duplicazione delle stesse.

- le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietarie del terreno in Comune di Roma, località Borghesiana, della superficie catastale di mq 1770, identificato con la particella 741 del foglio 1021, confinante con via Biancavilla, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Realmonte, salvo altri, costituivano a carico del terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù perpetua di non utilizzare sul loro terreno la cubatura residua dopo l'edificazione già realizzata, cubatura che invece sarebbe stata utilizzata, previa autorizzazione del Comune di Roma, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del limitrofo lotto individuato al foglio 1021 con le particelle nn. 3729-3730-3731-3732-3733-3734) a favore della quale veniva pertanto trasferita la corrispondente cubatura pari a 871 mc con l'inerente diritto di edificazione.

proprietà:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietaria della quota di 1/1 > Catasto Terreni: appezzamento identificato al fg.1021/particelle 3729-3730-3731-3732-3733-3734 (già part.3653 e part. 3654)

5)In data 14/07/2005 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re

Andrea Fedele Notaio in Roma, rep. 38558, racc. 9648, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 29/07/2005 al n. 19689, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/07/2005 ai nn. 105888/61976 con cui la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva in piena proprietà al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava e comprava la porzione del fabbricato in Roma, via Comitini civ. 3, denominata "Edificio C" e precisamente l'unità immobiliare sita al piano secondo o sottotetto, distinta con il numero interno 10, della superficie catastale di mq 111 con terrazzo a livello, confinante con vano scale, mansarda int. 11, distacchi su via Comitini e sull'edificio "A", salvo altri, distinta presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1021, part. 3897, sub. 111, z.c.6, cat. C/2, cl. 12, consistenza mq 110, sup. catastale mq 111, rendita € 704,45, via Comitini n. 3, piano secondo, interno n. 10, edificio C.

proprietà:

sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario della quota di 1/1 > Catasto dei Fabbricati: mansarda identificato al fg.1021/part.3897/sub.111/cat.C/2.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Roma 1 il 17/09/2009  
Reg. gen. 120957 - Reg. part. 33290  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia  
Data: 11/11/2002  
N° repertorio: 66362  
Note: si precisa che l'ipoteca volontaria di primo grado iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1 in data 13/11/2002 ai nn. 118552/31932 per la complessiva somma di € 4.800.000,00 veniva concessa dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario ex art. 38 D.Lgs 385/1993 in favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla quota dell'intera proprietà di terreni siti nel Comune di Roma, località Borghesiana, via Realmonte angolo via Comitini identificati al N.C.T. al foglio 1021 con le particelle 3730 (ex part. 3653/b), 3731 (ex part. 3653/c), 3733 (ex part. 3654/b), 3734 (ex part. 3654/c). Si illustra, altresì che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta datore di ipoteca ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore non datore di ipoteca.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 16/01/2019  
Reg. gen. 4581 - Reg. part. 3126  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 18/03/2024

Reg. gen. 32127 - Reg. part. 24383

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE - P.R.G. >

- COMPONENTE: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Norme Tecniche di Attuazione: art. 62).

-STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O - DENOMINAZIONE: ZO 25 Borghesiana Biancavilla - MUNICIPIO: VI

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 >

- Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

- Sistema del Paesaggio Naturale > Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004:

- Aree urbanizzate del P.T.P.R.

- Ricognizione delle aree tutelate per legge [art. 134 co. I lett. b) e art. I42 co. i D.Lgs. 42/2004] > Beni ricognitivi di legge > lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36).

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98:

- Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto urbano > Carta dell'Uso del Suolo (1999).

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98:

- accolta/parzialmente accolta con prescrizione.

DA INDAGINI ESPLETATE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA (che qui devono intendersi interamente riportati), EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 ss.mm.ii. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 15/03/1950 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Giovanni Martini Notaio in Roma, rep. 20050/7808, registrato a Roma il 23/03/1950 al n. 10202, volume 47, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il giorno 11/04/1950 alla formalità 7860 con il quale l'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio di cui il bene in trattazione è parte, in maggiore consistenza, veniva assegnata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 1021/part.91).

2) In data 07/10/1976 veniva stipulato l'ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Vincenzo Rossi, coadiutore temporaneo del Notaio Alceo Giustozzi di Roma, rep. 192209, racc. 14902, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il giorno 05/11/1976 alla formalità n. 36459 ed alla formalità n. 36460 con il quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario del terreno di mq 6.540, avente accesso da via Realmonte angolo via Comitini, sito in Roma in località Borghesiana, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la porzione di terreno individuata al foglio 1021, particella 2532 (già part. 91/b) di mq 3.300 ed alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la porzione di terreno individuata al foglio 1021, particella 2533 (già part. 91/c) di mq 3.240.

3) In data 26/06/2000 le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentavano presso il Dipartimento IX - II U.O. del Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 39473 (v. allegato) diretto ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori del complesso residenziale sito in Roma, località Borghesiana - Mun. VIII, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/07/2001, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto con cui la proprietà sottoscriveva determinati obblighi.

Il progetto prevedeva la costruzione di un complesso residenziale in località Borghesiana. Il lotto era costituito dalle particelle 3653 e 3654 del foglio 1021 (con la precisazione che le particelle 3653 e 3654 avevano sostituito rispettivamente le particelle 2532 - ex 91/b - e 2533 - ex 91/c - per errore del catasto dovuto a duplicazione delle stesse) di proprietà delle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su cui venivano previsti tipologie diverse di immobili:

- la TIPOLOGIA A, comprendeva quattro edifici a schiera con modulo abitativo duplex, insistenti nella porzione di lotto destinata a zona F/1 di P.R.G.
- La TIPOLOGIA B, comprendeva gli edifici B e B1 (ricadenti in zona O di P.R.G.) costituiti da due villini composti di due piani fuori terra con quattro alloggi per ciascun piano.

•La TIPOLOGIA C, (di cui il bene in trattazione è parte) costituita di un unico edificio composto di due piani fuori terra con quattro alloggi per ciascun piano, comunicanti con un corpo scala comune. Il piano interrato era destinato a parcheggio suddiviso in otto box auto. La copertura a tetto a due falde conteneva 3 soffitte e 3 locali lavatoio-essiccatoio.

Dalle planimetrie di progetto il bene in trattazione compreso nell'edificio C, localizzato al piano secondo sottotetto, risultava articolato in due soffitte e due locali lavatoio/essiccatoio, in contrasto con lo stato di fatto che presentava ambienti quali un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e due terrazzi, con evidenza di un improprio uso abitativo.

Le trasformazioni apportate hanno determinato una variazione della forma e consistenza del bene, della volumetria complessiva, della superficie utile e della distribuzione, natura, funzione e destinazione degli ambienti interni. Anche le altezze presentano difformità rispetto al progetto originario. In fase progettuale la quota di 2,80 m al colmo includeva sia l'altezza libera che i due solai di chiusura del piano, invece, in sede di rilievo è stata rilevata come quota netta.

4) In data 07/09/2000 con prot. 002002 (accluso in allegato) veniva rilasciato il N.O. ACEA ATO 2 per allaccio in fogna, che veniva autorizzato a determinate condizioni ricadendo l'edificio in zona sottoposta a vincolo di protezione delle falde idriche, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 5, delle N.T.A. di N.P.R.G., della Delibera Regionale n. 6795/95 e dell'art. 7 del D.P.R. 236/88. Ovvero, oltre ad altro, tutti i fognoli di allaccio dell'edificio, dalle colonne di scarico delle acque reflue ai pozzetti comunali di imbocco, dovevano essere realizzati con tubi in PVC serie 303/I giuntati con guarnizione elastomerica conforme alle norme UNI-IIP. La rete fognante doveva avere continuità idraulica per l'intero tracciato con collegamenti, derivazioni, deviazioni e ispezioni realizzati e giuntati con anelli a perfetta tenuta. Dovevano inoltre essere realizzate minimo due ispezioni a vista per consentire la verifica da parte del personale preposto.

5) In data 03/10/2000 con prot. 25403 veniva rilasciato il N.O. dell'Azienda USL Roma C (accluso in allegato) in cui, tra altro, oltre ad imporre il rispetto di quanto previsto con nota Acea prot. 2002 del 07/09/2000, specificava che il posto cottura annesso al locale soggiorno doveva comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di cappa dotata di aspiratore elettrico regolamentare ed allacciata alla canna di esalazione sfociente oltre il piano di copertura (condizione disattesa per il bene de quo nell'ambito dell'improprio uso abitativo).

6) In data 17/01/2002 desiderando le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, sottoscrivevano l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65185, racc. 16900 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Frascati il 28/01/2002 al n. 38, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 21/01/2002 ai nn. 5111/3471, obbligandosi a vincolare l'area occorrente di 6.540 mq al servizio della progettata costruzione; a mantenere

permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi, al piano interrato, al piano seminterrato, al piano sottotetto, al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra; a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 1.169,86 a parcheggio condominiale a servizio degli edifici, di cui mq 275,86 per l'edificio A; mq 303 per l'edificio B1 e mq 282 per l'edificio C assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione. A sistemare e mantenere permanente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a sistemare e mantenere a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 25 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m, di cui n. 7 alberi per l'edificio A, n. 6 alberi per l'edificio B, n. 6 alberi per l'edificio B1 e n. 6 alberi per l'edificio C.

7) In data 28/02/2002 con ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE PER MUTUO CONSENSO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65400, racc. 17031, registrato all'Ufficio delle Entrate di Frascati il 12/03/2002 al n. 123, serie 1V, annotato a Roma 1 il giorno 05/04/2002 ai nn. 73/3 ed in data 02/01/2003 ai nn. 74/4 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ritenendo che erano venute meno le ragioni che giustificavano la donazione del 07/10/1976 a rogito del Dott.re Vincenzo Rossi, coadiutore temporaneo del Notaio Alceo Giustozzi di Roma, rep. 192209, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il giorno 05/11/1976 alla formalità n. 36459 ed alla formalità n. 36460, intendevano di comune accordo risolverla, retrocedendo le figlie (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre) che accettava il terreno identificato con le particelle 3653 e 3654 del foglio 1021.

8) In data 28/02/2002 veniva stipulato l'ATTO DI VENDITA E TRASFERIMENTO DI CUBATURA a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65401, racc. 17032, registrato all'Ufficio delle Entrate di Frascati il 12/03/2002 al n. 121, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il giorno 11/03/2002 ai nn. 25002/16341 ed ai nn. 25003/16342 con cui:

-il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva in piena proprietà alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno sito in Località Borghesiana, via Realmonte angolo via Comitini della superficie di mq 6.540, confinante con via Realmonte, via Comitini, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri. Il tutto censito presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1021, particelle n. 3729 (ex part. 3653/a), n. 3730 (ex part. 3653/b), n. 3731 (ex part. 3653/c), n. 3732 (ex part. 3654/a), n. 3733 (ex part. 3654/b), n. 3734 (ex part. 3654/c) giusto tipo di frazionamento n. 301 del 15/01/2002 in atti dal 15/01/2002, con la precisazione che le particelle 3653 e 3654 avevano sostituito rispettivamente le particelle 2532 (ex 91/b) e 2533 (ex 91/c) per errore del catasto dovuto a duplicazione delle particelle.

-le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietarie del terreno in Comune di Roma, località Borghesiana, della superficie catastale di mq 1770, identificato con la particella 741 del foglio 1021, confinante con via Biancavilla, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Realmonte, salvo altri, costituivano a carico del terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (limitrofo appezzamento) servitù perpetua di non utilizzare sul loro terreno la cubatura residua dopo l'edificazione già realizzata, cubatura che invece sarebbe stata utilizzata, previa autorizzazione del Comune di Roma, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del lotto individuato al foglio 1021 con le particelle nn. 3729-3730-3731-3732-3733-3734) a favore della quale veniva pertanto trasferita la

corrispondente cubatura pari a 871 mc con l'inerente diritto di edificazione.

Veniva specificato nell'atto che il terreno compravenduto ricadeva nel piano particolareggiato di esecuzione del Nucleo "O" n. 25 denominato "Borghesiana-Biancavilla" adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 20/03/1995, approvato in data 31/03/1999 con le seguenti sottozone di appartenenza:

-particella 3653 (all'epoca particelle nn. 3729, 3730, 3731) > parte (lato fronte via Realmonte) in zona F1 e parte in zona di nuova edificazione residenziale e mista con obbligo della formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42, nonché parte della particella doveva essere ceduta per la realizzazione della nuova sede stradale.

-particella 3654 (all'epoca particelle nn. 3732, 3733, 3734) > parte (lato fronte via Realmonte) in zona F1 e parte in zona di nuova edificazione residenziale e mista con obbligo della formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42, nonché parte della particella doveva essere ceduta per la realizzazione della nuova sede stradale.

-particella 741 su cui insisteva edificio edificato in forza di licenza edilizia 196/d del 03/05/1965 ricadeva in zona F1 (ristrutturazione urbanistica) ed in parte in zona di completamento.

Con la precisazione che dette particelle ricadevano in zona con vincolo parziale di inedificabilità per la presenza di falde idriche.

9) In data 15/05/2002 veniva rilasciata dal Dipartimento IX – II U.O. del Comune di Roma la Concessione Edilizia n. 542/C (acclusa in allegato) alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, visto il progetto 39473 del 26/06/2000, il N.O. Acea prot. 2002/00, la richiesta di cambio di intestazione della pratica 18489/02 (dalle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), l'atto di obbligo edilizio del 17/01/2002 a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65185/16900, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 21/01/2002 ai nn. 103/5111.

10) In data 20/04/2004 veniva inserito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma il bene in trattazione con gli identificativi catastali di foglio 1021, part. 3897, sub. 111, z.c. 6, cat. C2, cl.9 (variata con prot. RM0256970 in data 08/04/2005 nella classe 12), consistenza 110 mq, R.C. euro 443,12 (aggiornata ad € 704,45 unitamente al classamento), superficie catastale 111 mq (così come inserito in data 09/11/2015).

L'immobile, secondo gli atti censuari, è suddiviso in una cantina, un vano multiuso, un disimpegno, un lavatoio, uno stenditoio, un magazzino e un terrazzo. Questa distribuzione degli spazi evidenzia che sono state apportate modifiche significative rispetto alla configurazione originaria prevista dagli atti autorizzativi, peraltro con difformità rispetto alla reale configurazione dei luoghi.

In particolare, in loco, sono stati individuati ambienti quali soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e due terrazzi, con evidenza di un improprio cambio d'uso dei vani accessori in abitativi, realizzazione di nuovi lucernari (i tre risultanti dalla documentazione catastale sono di fatto quattro) e di una tettoia esterna. Rispetto alla grafica catastale emergono, altresì, due protuberanze ed un pilastro libero (variazioni strutturali), nonché quattro aperture comunicanti con porzioni di sottotetto utilizzate impropriamente a magazzino.

La cantina corrisponde nella realtà a un soggiorno dotato di angolo cottura. La superficie catastale è stata ridotta dalla realizzazione di una parete che ha permesso di collocare l'area di preparazione del cibo dove la copertura inclinata offre maggiore altezza facilitandone l'uso. Tuttavia, l'altezza interna utile non raggiunge il minimo previsto per i locali abitativi dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 5261 del 18/08/1934 s.m.i.), fissato a 2,70 metri per l'intera consistenza del bene, ma bensì solo in prossimità della linea di colmo (h max 2.80 m).

Il vano multiuso è stato trasformato in servizio igienico, i locali lavatoio, stenditoio e magazzino risultano camera da letto.

Relativamente al terrazzo, la grafica catastale evidenzia una presenza continua su due lati dell'immobile, mentre di fatto è suddiviso in due distinte aree collegate tra loro dal cornicione non praticabile della falda di copertura.

Le altezze indicate nella planimetria catastale (h max 2,90m – h min. 1,50m/1,65m), relative all'intradosso che segue l'inclinata della falda di copertura, di fatto disattendono quanto rilevato in loco (h max 2,80m – h min. 0,90m/1,10m).

11) In data 14/07/2005 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Andrea Fedele Notaio in Roma, rep. 38558, racc. 9648, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 29/07/2005 al n. 19689, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/07/2005 ai nn. 105888/61976 con cui la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva in piena proprietà al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava e comprava la porzione del fabbricato in Roma, via Comitini civ. 3, denominata "Edificio C" e precisamente l'unità immobiliare sita al piano secondo o sottotetto, distinta con il numero interno 10, della superficie catastale di mq 111 con terrazzo a livello, confinante con vano scale, mansarda int. 11, distacchi su via Comitini e sull'edificio "A", salvo altri, distinta presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1021, part. 3897, sub. 111, z.c.6, cat. C/2, cl. 12, consistenza mq 110, sup. catastale mq 111, rendita € 704,45, via Comitini n. 3, piano secondo, interno n. 10, edificio C.

Nell'atto si dichiarava che il fabbricato era stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 542/C rilasciata dal Comune di Roma in data 15/05/2002 e che relativamente all'oggetto della vendita non erano state attuate opere soggette a sanatoria (in disaccordo dalle analisi espletate da questo perito), licenza o concessione ovvero insanabili, né emanati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 47/85.

\*\*\*\*\*

Dall'analisi di quanto analizzato si evince che all'attualità non risulta corrispondenza tra la rappresentazione grafica catastale dell'immobile (il bene, secondo gli atti censuari, è suddiviso in una cantina, un vano multiuso, un disimpegno, un lavatoio, uno stenditoio, un magazzino e un terrazzo), la grafica di progetto (corrispondente in due soffitte e due locali lavatoio/essiccatoio) e lo stato dei luoghi (articolato in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e due terrazzi).

L'improprio uso abitativo contrasta con l'impegno a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione dei locali al piano sottotetto al servizio dell'edificio assunto con l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/01/2002 a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65185, racc. 16900 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Frascati il 28/01/2002 al n. 38, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 21/01/2002 ai nn. 5111/3471.

Il posizionamento della cucina (benché non legittimata) contrasta con il N.O. dell'Azienda USL Roma C rilasciato in data 03/10/2000 con prot. 25403 che imponeva la presenza di una cappa dotata di aspiratore elettrico regolamentare ed allacciata alla canna di esalazione sfociante oltre il piano di copertura posto cottura.

Le difformità tra il progetto e lo stato dei luoghi relative alle quote, alle superfici, alla volumetria, alla disposizione interna, alla presenza e conformazione dei terrazzi, alla copertura e alla struttura portante, nonché dei prospetti, salvo eventuali altri elementi non reperiti o forniti dalla Pubblica Amministrazione giustificativi delle opere realizzate in difformità dal titolo, non appaiono sanabili ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 così come integrato e modificato dall'art. 46 dal D.P.R. 380/01. Infatti, benché l'insorgenza della ragione del credito risulti antecedente alla data di entrata in vigore della Legge 326/03 s.m.i., non si ha alcuna certezza circa la realizzazione dell'opera (tra altro vincolata con norme a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali - vedi cap. "normativa urbanistica") in epoca antecedente il 31/03/2003, tanto che il cespite in trattazione veniva costituito a mezzo di "accertamento della proprietà immobiliare urbana" presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma in data 20/04/2004 con prot. RM0295213 indicando nella presentazione del D.O.C.F.A. (D.Ocumenti Catasto FAbbricati), accluso in allegato, la categoria C/2 (magazzino/deposito) e la realizzazione dell'edificio nel rispetto della concessione edilizia n. 542/C del 15/05/2002 (non menzionando varianti al progetto prot. 39473 del 26/06/2000).

L'unità inoltre non risulta sanabile neanche ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 s.m.i., non essendo l'opera conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione che all'attualità (l'improprio uso abitativo contrasta con l'impegno a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione dei locali al piano sottotetto al servizio dell'edificio disattendendo le prescrizioni dell'atto di obbligo edilizio del 17/01/2002 a rogito del Dott.re Maurizio Tufani Notaio iscritto al ruolo dei distretti notarili

riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 65185, racc. 16900 propedeutico al rilascio del titolo edificatorio, nonché con i vigenti Regolamenti Edilizio e Sanitario del Comune di Roma).

Il certificato di agibilità dello stabile (richiesto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma con domanda di accesso informale ai documenti amministrativi ai sensi della Legge 241/90 s.m.i. prot. QI/2025/213720) per ammissione dello stesso ufficio (v. allegato) non risulta rilasciato.

Tali problematiche hanno imposto l'applicazione di una prudenziale riduzione del valore di stima (verificato anche considerando un approccio basato sul rendimento dell'immobile, ipotizzando un ipotetico valore d'uso per un periodo di dodici anni - v. capitolo "stima lotto"), secondo modalità successivamente dettagliate, rimangono rischi, spese, oneri, richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione, non escludendo costi ripristinatori o sanzionatori, a carico dell'eventuale aggiudicatario, con la precisazione che in mancanza di documentazione integrativa - non fornita al momento dai Pubblici Uffici - l'illiceità attualmente accertata potrebbe essere interpretata come ipotesi di totale difformità dal titolo edilizio con conseguente incommerciabilità dell'immobile sul mercato libero, anche ai sensi della più recente giurisprudenza (Cass. 8230 del 22/03/2019).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Roma (RM) - via Comitini civ. 3, edificio C, interno 10, piano secondo (sottotetto)  
Piena proprietà di una soffitta mansardata ubicata al secondo piano (sottotetto) dell'edificio C (con solaio di copertura seguente l'inclinazione delle falde di tetto), avente accesso da via Comitini 3, parte di un complesso immobiliare di sei fabbricati sito a Roma, Torre Angela, Municipio VI (ex Mun. VIII), autorizzato con Concessione n. 542/C/2002 sulla base del progetto prot. 39473/2000, gravato da atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio M. Tufani, rep. 65185, trascritto il 21/01/2002 alla formalità 3471. Progettualmente l'immobile è suddiviso in due soffitte e due locali lavatoio/essiccatoio.

Tuttavia, lo stato attuale evidenzia ambienti destinati a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e due terrazzi. Tali modifiche attestano una variazione d'uso degli spazi accessori in residenziali, contravvenendo alle prescrizioni imposte dall'atto di obbligo rep. 65185 del 17/01/2002 relativamente al mantenimento della destinazione originaria del sottotetto. Inoltre, si rilevano variazioni della superficie utile (area esterna terrazzata), alterazioni di carattere strutturale e difformità delle altezze (la quota progettuale massima di 2,80 m originariamente includeva sia l'altezza libera che quella strutturale dei solai, mentre attualmente corrisponde alla sola altezza utile disponibile). Si evidenziano inoltre modifiche nella distribuzione dei tramezzi interni, nelle facciate e nelle volumetrie complessive. Catastalmente, la proprietà è censita al foglio 1021, particella 3897, subalterno 111, categoria C/2, classe 12, consistenza 110 mq, superficie catastale 111 mq, rendita catastale € 704,45, via Comitini n. 3, edificio C, interno 10, piano secondo, confinante con distacco su via Comitini e Palazzina "A", soffitta/mansarda int. 11, vano scala condominiale, salvo altri, articolandosi in cantina, vano multiuso, disimpegno, lavatoio, stenditoio, magazzino e terrazzo, difformemente allo stato dei luoghi per la diversa destinazione d'uso, realizzazione di un lucernario, quattro aperture verso porzioni di sottotetto adibite impropriamente a magazzino, alterazioni della struttura portante (sono presenti in loco due protuberanze e un pilastro libero nel soggiorno, nonché variata la copertura), costruzione di una tettoia esterna e variazioni delle quote (altezza catastale max 2,90 m, min. 1,50/1,65 m; situazione reale max 2,80 m, minima 0,90/1,10 m in contrasto con l'altezza minima di 2,70 m imposta per locali abitativi dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma con Delibera 5261 del 18/08/1934 s.m.i.). La cantina attualmente è utilizzata come soggiorno con angolo cottura, collocato dove la maggiore altezza della falda ne consente l'impiego con riduzione di una porzione di superficie non inclusa nella consistenza del bene. L'assenza di una cappa aspirante collegata alla canna di esalazione non rispetta il N.O. prot. 25403/2000 rilasciato dall'Azienda USL Roma C (propedeutico al rilascio del titolo edilizio), nonché è difforme alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Roma. Il vano multiuso è stato trasformato in servizio igienico, mentre i locali lavatoio, stenditoio e magazzino sono attualmente adibiti a camere da letto. Il terrazzo, presente catastalmente su due lati dell'immobile (non previsto dal progetto 39473/2000), è suddiviso in due aree distinte separate dal cornicione non praticabile della falda di copertura. Le criticità riscontrate, in assenza di ulteriore documentazione tecnica giustificativa, non possono essere sanate e, unitamente alla mancata emissione del certificato di agibilità, rendono necessaria una prudenziale riduzione del valore di stima secondo modalità che verranno dettagliate successivamente, permanendo inoltre rischi, costi, oneri, richieste e/o pretese da parte della Pubblica Amministrazione, inclusi potenziali costi ripristinatori o sanzioni a carico dell'eventuale aggiudicatario. Si precisa che, in assenza di documentazione integrativa - non fornita dai Pubblici Uffici - l'illiceità attualmente accertata potrebbe essere interpretata come ipotesi di totale difformità dal titolo edilizio con conseguente incommerciabilità dell'immobile sul mercato libero, anche ai sensi della più recente giurisprudenza (Cass. 8230 del 22/03/2019).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3897, Sub. 111, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 103.000,00

Per la valutazione del bene oggetto di perizia, sono stati presi in considerazione i principali indicatori di mercato disponibili relativi agli immobili simili o assimilabili previo ragguaglio. In particolare, si è fatto riferimento ai dati forniti dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (BIR) e dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT, così da ottenere una panoramica aggiornata e rappresentativa dei valori correnti medi, con la precisazione che borsini di riferimento quali il BIR vertono le proprie valutazioni su compravendite effettivamente stipulate sul mercato immobiliare.

Dall'analisi delle quotazioni OMI, emerge per immobili residenziali un valore medio pari a €/mq 1.650,00, con una forbice che va da un minimo di €/mq 1.350,00 fino a un massimo di €/mq 1.950,00. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) riporta un valore di €/mq 1.700,00. Secondo le

rilevazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio risulta pari a €/mq 2.268,00, con un range che varia da un minimo di €/mq 1.821,00 fino a un massimo di €/mq 2.716,00, mentre da ulteriori indagini sul libero mercato, effettuate con una riduzione del 10% (decurtazione applicata in virtù di una probabile negoziazione tra privati con riduzione del prezzo rispetto ai valori inizialmente proposti) è stato reperito un valore medio pari a €/mq 1.840,00. Dalla media ponderata dei valori sopra riportati si ricava per la tipologia abitativa un valore medio di €/mq 1.864,50. Trattandosi di una mansarda ad uso cantina/lavatoio/stenditoio/magazzino, la cifra individuata dovrà essere decurtata almeno di un 50% ottenendo il valore di €/mq 932,25 che, per esigenze di calcolo e semplificazione, viene arrotondato a €/mq 930,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Mansarda Roma (RM) - via Comitini civ. 3, edificio C, interno 10, piano secondo (sottotetto)	111,00 mq	930,00 €/mq	€ 103.000,00	100,00%	€ 103.000,00
				Valore di stima:	€ 103.000,00

Valore di stima: € 103.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
eventuali spese condominiali insolute presenti al momento della vendita	2,00	%
presenza di irregolarità non sanabili (salvo altro non reperito) - assenza del certificato di agibilità - necessità di interventi manutentivi	30,00	%

**Valore finale di stima: € 65.000,00**

Il prezzo indicato per il bene è stato verificato considerando un approccio basato sul rendimento dell'immobile, ipotizzando il valore d'uso per un periodo di dodici anni. Questo metodo si basa sul presupposto che il compendio, pur presentando difformità rispetto al titolo edilizio, possa continuare ad essere utilizzato fino all'eventuale intervento repressivo da parte della Pubblica Amministrazione e degli organi competenti. Tale provvedimento, salvo il reperimento di documenti probanti e legittimanti le variazioni essenziali eseguite, è stato ipotizzato, da questo perito, non avvenire prima di questo arco temporale.

Il valore d'uso è stato determinato calcolando il rendimento annuo dell'immobile, pari a € 5.330,00 (v. capitolo "stato di occupazione dell'immobile"), moltiplicato per i dodici anni stimati di possibile utilizzo, ottenendo così un importo complessivo di € 63.960,00 (= €/anno 5.330,00 x 12 anni) arrotondato a € 65.000,00.

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

Roma, li 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bellosi Tiziana

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg.1021 part.3897
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1021 part. 3897-C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 05. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1021 part. 3897 sub. 111
- ✓ Planimetrie catastali - 06. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1021 part. 3897 sub. 111
- ✓ Visure e schede catastali - 07. DOCFA RM0295213 del 20.04.2004 - COSTITUZIONE
- ✓ Altri allegati - 08. ATTO DONAZIONE rep. 192209 del 07.10.1976
- ✓ Altri allegati - 09. ATTO RISOLUZIONE DONAZIONE PER MUTUO CONSENSO rep. 65400 del 28.02.2002
- ✓ Altri allegati - 10. ATTO TRASFERIMENTO CUBATURA rep. 65401 del 28.02.2002
- ✓ Altri allegati - 11. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 65185 del 17.01.2002
- ✓ Atto di provenienza - 12. ATTO COMPRAVENDITA rep. 38558 del 14.07.2005
- ✓ Altri allegati - 13. nota trascrizione form. 50113 del 15.07.2004 - atto con accluso regolamento condominio
- ✓ Concessione edilizia - 14. CONCESSIONE EDILIZIA 845\_C del 15.05.2002
- ✓ Tavola del progetto - 15. PROGETTO EDILIZIO 39473 del 26.06.2000
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 16. AGIBILITA NON RILASCIATA
- ✓ Altri allegati - 17. documentazione AMMINISTRATORE



- ✓ Altri allegati - 18. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 19. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 20. ISPEZIOE IPOTECARIA A NOME ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 21. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

