

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 480/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12

All'udienza del 07/02/2025, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Rivoli, 238, interno 1, piano T - S1

## DESCRIZIONE

Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicato in via Rivoli, 238. Il bene è situato nell'area suburbana nord - ovest del comune di Roma, esternamente al G.R.A., in località denominata "Le Cerquette". Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 107 - part. 275 - sub. 5 graff. 505 - z.c. 6 - cat. A/4 - classe 5 - cons. 6,5 vani - sup. cat. totale mq 135 escluse aree scoperte mq 119 - rendita € 621,04 - Piano T-S1. Alla data del sopralluogo (26.06.2025) l'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta composta da: ingresso al piano terra con portico e corte di pertinenza esclusiva, soggiorno, cucina, bagno, ampia camera e veranda al piano interrato, oltre un ulteriore camera da letto al piano terra ed accessibile direttamente dal vano soggiorno, attraverso una scala di collegamento interna. La residenza sviluppa una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 139,00.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto in data 11.01.2002 e stata rilasciata concessione in sanatoria n. 271985 rif. prot. n. 17110.

In sede di visita si sono accertate alcune difformità, tra i luoghi ed il progetto allegato all'istanza di condono, per le quali si potrà presentare pratica edilizia per la regolarizzazione e/o ripristino dello stato dei luoghi.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Rivoli, 238, interno 1, piano T - S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## 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)

Dai certificati anagrafici reperiti risulta quanto segue:

- Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in stato libero a seguito di sentenza del Tribunale di Roma n. 11510/18 emessa in data 11.04.2018-06.06.2018 con la quale è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto, con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 11.06.2006 atto n. 00191.

Il bene confina con: via Rivoli, area di distacco, sub. 8, sub. 502.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione (camera)	15,35 mq	19,51 mq	1	19,51 mq	2,88 m	T
Abitazione (ingresso)	8,90 mq	10,30 mq	1	10,30 mq	2,63 m	T
Abitazione (Camera)	41,00 mq	48,81 mq	0,6	29,29 mq	2,43 m	S1
Abitazione	45,72 mq	61,09 mq	1	61,09 mq	3,30 m	S1
Balcone scoperto	1,92 mq	2,12 mq	0,3	0,64 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	1,40 mq	1,76 mq	0,3	0,53 mq	0,00 m	S1
Corte pertinenziale	272,00 mq	300,00 mq	0,06	18,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,36 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nel calcolo delle consistenze sono state escluse le porzioni edificate e/o trasformate in assenza di regolare titolo.

Alla data del 08.12.2025 il bene risulta intestato a:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dall'esame della visura storica per immobile - situazione degli atti informatizzati al 08.12.2025 - per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 107 - particella 275 - subalterno 5 graff. con sub. 505 - zona censuaria 6 - categoria A/4 - classe 5 - consistenza mq 6,5 vani - superficie catastale totale mq 135 escluse aree scoperte mq 119 - rendita € 621,04 - PT - PS1 - via Rivoli n. 238, risulta quanto segue:

preliminarmente la scrivente rappresenta che, dall'esame dei documenti reperiti, il bene identificato al foglio 107 - part. 275 - sub. 5 è stato accatastato in data 29.09.1995, scheda prot. n. 085644, e nella planimetria di riferimento è stata inserita solo la residenza. A seguito dell'accorpamento della corte, identificata con il sub. 505 e di pertinenza esclusiva, giusto atto di donazione rep. n. 4779 racc. n. 2802 del 20.01.2003 a rogito del dott. Rosario Pirro, notaio in Roma, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Servizi di Pubblicità immobiliare di Roma 1 il 13.02.2003 reg. gen. n. 12811 e reg. part. n. 8567, l'originario subalterno è stato soppresso ed ha generato quello attuale.

Situazione degli intestati:

- Dal 13.03.2007 al 06.06.2007 il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1;
- Dal 06.06.2007 al 22.07.2020 il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Dal 22.07.2020 al 08.12.2025 il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Situazione dell'unità immobiliare:

Dal 13.04.2007 al 08.12.2025 risultano le seguenti variazioni:

- variazione del 13/04/2007 pratica n. RM0446169 in atti dal 13/04/2007 variazione di toponomastica, accorpamento corte esclusiva (n. 36563.1/2007)  
fg. 107 - part. 275 - sub. 5 graff. 505 - z.c. 6 - cat. A/4 - cl. 5 - cons. 6,5 vani - rendita € 621,04
- variazione nel classamento del 14.04.2008 pratica n. RM0512907 in atti dal 14.04.2008 (n. 37308.1/2008)  
fg. 107 - part. 275 - sub. 5 graff. 505 - z.c. 6 - cat. A/4 - cl. 5 - cons. 6,5 vani - rendita € 621,04
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
fg. 107 - part. 275 - sub. 5 graff. 505 - z.c. 6 - cat. A/4 - cl. 5 - cons. 6,5 vani - sup. cat. totale mq 135 escluse aree scoperte - rendita € 621,04

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati riportati nella soprastante tabella, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 08.12.2025.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	275	5	6	A4	5	6,5 vani	totale mq 135, escluse aree scoperte mq 119 mq	621,04 €	T - S1	sub. 505

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

### DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale depositata presso l'archivio del competente ufficio, si sono rilevate le seguenti difformità (all. 24):

- Il balcone della camera da letto, sita al piano terra, risulta leggermente più piccolo di quanto indicato nella planimetria;
- Il vano ingresso posto al piano terra è stato ampliato, con conseguente aumento di volume e superficie. Inoltre, davanti alla porta di accesso è stato costruito un portico con pilastri in muratura e copertura in legno;
- Il balcone del piano seminterrato è stato chiuso con una vetrata ed è stata eliminata l'originaria porta finestra;
- Nella camera del piano interrato, quella allo stato rustico, i pilastri indicati nell'elaborato grafico sono variati così come è differente la posizione delle finestre.

### REGOLARIZZAZIONE

Previa regolarizzazione edilizia, la planimetria potrà essere aggiornata presentando presso il competente ufficio nuova partica Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile esternamente ed internamente è apparso in mediocre stato di conservazione. Alcune porzioni sono allo stato rustico, inoltre sulle pareti dei vani soggiorno, camera da letto e bagno, sul pavimento del bagno ed in corrispondenza degli architravi delle finestre si sono rilevate fessurazioni diffuse. L'entità delle stesse potrà essere accertata da un tecnico specializzato in strutture, a mezzo di esami

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni: il suolo su cui sorge il fabbricato e sul quale insistono oltre al bene pignorato anche i subalterni 6/8/501/502/503/506.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La proprietà oggetto di valutazione è composta da una porzione di fabbricato, destinata ad abitazione, situata in via Rivoli m. 238, in località "Le Cerquette", area inserita nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma, all'interno del Municipio XIV, ed esterna al Grande Raccordo Anulare.

Il bene ricade all'interno di un nucleo di edilizia abusiva ed il tessuto urbano è sorto prevalentemente in modo spontaneo e senza alcuna pianificazione. Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da uno o più livelli. Nelle immediate vicinanze si rileva una scarsa dotazione di servizi di quartiere.

La zona è raggiungibile attraverso la principale via Boccea ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus le cui fermate sono situate su via Rivoli.

La proprietà dista circa 37 km dalla stazione Termini e circa 32 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

Il bene pignorato è composto da una residenza disposta su due livelli (Pt e Ps1) dotata di area esterna di pertinenza esclusiva.

Il cespite è parte di un fabbricato costruito abusivamente, anteriormente al 1993, su di un lotto di terreno di sagoma regolare e con un andamento inclinato. Tale pendenza ha consentito l'edificazione di uno stabile il cui piano interrato è comunque dotato di uno o più fronti liberi, tali da consentire la corretta illuminazione ed areazioni dei locali.

Da via Rivoli si accede all'interno della proprietà dove un'area cortilizia, stretta e lunga, conduce ad un piccolo piazzale pavimentato. Attraverso un portico, con copertura in legno, si entra nell'ingresso dell'abitazione ed attraverso una scala interna, si raggiunge il piano sottostante, dove un ballatoio, dotato di piccola veranda con affaccio esterno, consente l'accesso ai locali posti sul lato destro e sinistro della scala. Questo piano è sostanzialmente diviso in due porzioni, sul lato destro vi è un'ampia camera, della superficie di circa mq 49,00 lordi e con altezza di circa 3,43 metri, verosimilmente da adibire zona giorno ma attualmente è utilizzata come deposito. Il vano, allo stato rustico, è privo di impianti, pavimenti, intonaci, serramenti e le finestre sono protette da un tavolato in legno con sovrastanti teli parzialmente oscuranti. Diversamente, sul lato sinistro della scala la residenza è stata ultimata ed è composta da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno. Attraverso un'ulteriore scala in legno, posta all'angolo del soggiorno, si raggiunge il piano superiore dove è situata la camera da letto dotata di un piccolo balcone. Complessivamente la residenza sviluppa una superficie lorda ragguagliata di circa mq 139,00.

Come si rileva dal certificato di idoneità statica a firma dell'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, reperito all'interno del fascicolo di condono, la porzione di fabbricato, è stata edificata con struttura portante in muratura con blocchetti di tufo e pilastri in c.a., i solai sono in travetti di laterizio prefabbricato e pignatte in laterizio. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, in prossimità della porta di accesso si evidenziano macchie di muffa per infiltrazioni di umidità. La camera d'ingresso posta al piano terra è allo stato rustico, le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento è stato parzialmente posato, la scala è allo stato grezzo, il portoncino di accesso è in legno, mentre gli infissi sono in metallo e vetro. Al piano interrato, come già detto, la grande camera attualmente utilizzata come locale sgombero è al grezzo, diversamente negli altri vani le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno, il pavimento è in gres ceramico ad eccezione di quello della camera da letto che è in finto parquet, il rivestimento della scala di collegamento con il soggiorno è in legno. Gli

infissi esterni sono in alluminio e vetro, quello della veranda, posta al piano interrato in corrispondenza della scala che conduce al piano terra, è in ferro e vetro. Il bagno, completo di sanitari e rubinetteria, è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres. Il balcone della camera da letto ha un pavimento di tipo commerciale ed è protetto da balaustra in ferro. Gli impianti sono parzialmente funzionanti, in alcuni ambienti non sono a norma ed in altri non sono presenti, questo anche in considerazione del fatto che la proprietà risulta disabitata. In sede di visita si è accertato che il bene staggito è complessivamente in mediocre stato di conservazione, inoltre la scrivente rappresenta che in corrispondenza delle pareti e del pavimento del bagno, degli architravi delle finestre e sul muro perimetrale della camera da letto, si è rilevata la presenza di alcune fessurazioni che necessitano di un'indagine più specifica e da effettuarsi con strumentazione adeguata.

Dall'esame della documentazione afferente al fascicolo di condono prot. n. 0/17110 è emerso che all'epoca della richiesta presentata dall'allora proprietario, lo stesso aveva dichiarato di aver aderito al consorzio "\*\*\*\*\*". Considerato che non è stato possibile accertare se il bene è ancora parte del consorzio e se per esso potrebbero essere dovuti eventuali oneri "consortili", nel caso gli arretrati saranno a carico dell'aggiudicatario per le due annualità precedenti al trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del c.p.c; circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del prezzo. L'immobile ricade in classe energetica E.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (26.06.2025) la proprietà risulta libera.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2003 al 07/06/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Rosario Pirro, notaio in Roma	20/01/2003	n. 4779	n. 2802
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare di Roma	13/02/2003	n. 12811	n. 8567
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/06/2007 al	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			

27/07/2020		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		dott. Pierandrea Fabiani, notaio in Roma	06/06/2007	n. 68924	n. 12009	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare di Roma	07/06/2007	n. 105176	n. 37991	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Agenzia dell'entrate ufficio di Roma 3	06/06/2008	14988 - serie IT		
		<b>Atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di sentenza di divorzio</b>				
		Dal 27/07/2020 al 10/12/2025	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
dott. Nicola Giovanni Cerini, notaio in Roma	22/07/2020			n. 4582	n. 3997	
<b>Trascrizione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare di Roma	27/07/2020			n. 74671	n. 51684	
<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma aggiornate al 09/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 24/09/2004

Reg. gen. n. 111072 - Reg. part. n. 29080

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 3,37 %

Rogante: dott. Pirro Rosario, notaio in Roma

Data: 22/09/2004

N° repertorio: 5983

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 07/06/2007

Reg. gen. n. 105177 - Reg. part. n. 26210

Quota: 1/2 + 1/2

Importo: € 360.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Spese: € 180.000,00

Percentuale interessi: 2,85 %

Rogante: dott. Pierandrea Fabiani, notaio in Roma

Data: 06/06/2007

N° repertorio: 68925

N° raccolta: 12010

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 09/05/2024

Reg. gen. n. 55506 - Reg. part. n. 42266

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 - il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo "CITTA' DA RISTRUTTURARE" nuclei di edilizia abusiva da recuperare - definita dall' Art. 55 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano).

Strumento di attuazione:

Tipologia di strumento: Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

Denominazione: 19.3 Colle Fiorito – via della Storta, 19.4 via Rivoli A – via della Storta 19.5 via Rivoli B – via della Storta, 19.14 Cerquette Grandi

Municipio: XIV

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

NELLA CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

In base alle indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007 e s.m.:

TAV. A:

- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Acque pubbliche di rispetto\_ rif. leg. R.D. 12.05.1939\_Fosso di Valle Selvetta o di Valle Mezzalupo\_PTPR\_art. 35

TAV. B:

- Aree urbanizzate
- Acque pubbliche di rispetto\_

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, Ufficio Condono, Agenzia dell'Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riferimento al bene pignorato, la scrivente ha accertato quanto segue.

### ANALISI DEL FASCICOLO DI CONDONO PROT. N. 0/17110

In data 17.02.1995 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, istanza (L.47/85 e 724/94 art. 39), prot. n. 17110, per il rilascio della concessione in sanatoria relativa alla costruzione di un' unità immobiliare costituita da due livelli (piano seminterrato e piano terra) destinata a residenza e facente parte di un fabbricato composto da tre piani e da tre interni. L'intero edificio è stato costruito, anteriormente al 1993 ed in assenza di regolare titolo, su di un lotto di terreno di mq 1320 sito in via Rivoli 240. In data 11.01.2002 l'ufficio preposto ha rilasciato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la concessione in sanatoria n. 271985

A seguito della domanda di accesso agli atti trasmessa dalla scrivente, l'ufficio preposto in risposta ha inoltrato la seguente documentazione:

- Domanda (opere ad uso residenziale)
- Copia dei bollettini dei versamenti relativi al pagamento dell'oblazione
- Documentazione fotografica
- Collaudo statico a firma dell'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Perizia giurata relativa allo stato delle opere e per la determinazione dei contributi concessori a firma dell'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Accertamento della proprietà immobiliare
- Moduli relativi al reddito del proprietario
- Richiesta del riesame dell'istanza per il conteggio dell'importo da versare a titolo di oblazione
- Elaborato grafico di progetto
- Planimetria catastale del deposita presso U.T.E in data 29.09.1995 prot. n. 085644 e conforme al progetto allegato all'istanza di condono

- Scheda urbanistica e dei vincoli
- Relazione descrittiva dell'abuso
- Relata di notifica relativa al conteggio delle somme da versare a conguaglio necessario per il ritiro della concessione
- Concessione in sanatoria n. 271985

La proprietà è priva del certificato di agibilità.

#### DIFFORMITA'

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria si sono rilevate le seguenti difformità (all. 25):

- Il balcone della camera da letto sita al piano terra, risulta leggermente più piccolo di quanto indicato nel progetto;
- Il muro di confine con la residenza attigua è stato chiuso con conci di muratura;
- Il vano ingresso posto al piano terra è stato ampliato, con conseguente aumento di volume e superficie. Inoltre, davanti alla porta di accesso è stato costruito un portico con pilastri in muratura e copertura in legno;
- Il balcone del piano seminterrato è stato chiuso con una vetrata ed è stata eliminata l'originaria porta finestra;
- Nella camera del piano interrato, quella allo stato rustico, sono presenti due pilastri non indicati in progetto.

#### REGOLARIZZAZIONE

Gli illeciti potranno essere sanati e/o ripristinati presentando presso il competente ufficio regolare pratica edilizia

SI SPECIFICA CHE, LE SCHEDE GRAFICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE HANNO MERO CARATTERE ESPLICATIVO. EVENTUALI IMPRESSIONI, SONO FISILOGICHE IN QUANTO IL CONFRONTO TRA LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE REPERITE E' STATA EFFETTUATA SU ELABORATI GRAFICI A VOLTE REDATTI IN MODO SEMPLICISTICO. INOLTRE GLI STESSI SONO STATI FOTOCOPIATI E/O SCANSIONATI E/O FOTOGRAFATI, ED IN FASE DI RIPRODUZIONE HANNO SUBITO INEVITABILMENTE DEFORMAZIONI TALI DA NON CONSENTIRNE LA PERFETTA CORRISPONDENZA.

SI CHIARISCE ALTRESI', CHE EVENTUALI COSTI ED ONERI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO DEL BENE SARANNO TUTTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO. AL VALORE COMPLESSIVO FINALE E' STATA DECURTATA UNA SOMMA PERCENTUALE, CHE TIENE CONTO DELLE SPESE CHE DOVRA' SOSTENERE IL FUTURO ACQUIRENTE.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Rivoli, 238, interno 1, piano T - S1  
Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicato in via Rivoli, 238. Il bene è situato nell'area suburbana nord - ovest del comune di Roma,

esternamente al G.R.A., in località denominata "Le Cerquette". Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 107 - part. 275 - sub. 5 graff. 505 - z.c. 6 - cat. A/4 - classe 5 - cons. 6,5 vani - sup. cat. totale mq 135 escluse aree scoperte mq 119 - rendita € 621,04 - Piano T-S1. Alla data del sopralluogo (26.06.2025) l'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta composta da: ingresso al piano terra con portico e corte di pertinenza esclusiva, soggiorno, cucina, bagno, ampia camera e veranda al piano interrato, oltre un ulteriore camera da letto al piano terra ed accessibile direttamente dal vano soggiorno, attraverso una scala di collegamento interna. La residenza sviluppa una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 139,00. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto in data 11.01.2002 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 271985 rif. prot. n. 17110. In sede di visita si sono accertate alcune difformità, tra i luoghi ed il progetto allegato all'istanza di condono, per le quali si potrà presentare pratica edilizia per la regolarizzazione e/o ripristino dello stato dei luoghi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 275, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4, Graffato sub. 505

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

Valore di stima del bene: € 153.296,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini di mercato è emerso che, alla data della redazione della perizia, le residenze situate in prossimità di via Rivoli, analoghe al bene pignorato per dimensione, epoca di costruzione ed in buono stato manutentivo, vengono offerte sul mercato ad un prezzo medio pari a €/mq 1.900,00.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.650,00 (min) ed €/mq 2.350,00 (max). I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.611,00,00 (min) e €/mq 2.389,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Considerato lo stato manutentivo del bene staggito, porzioni allo stato rustico e presenza di fessurazioni, si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 1.100,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Rivoli, 238, interno 1, piano T - S1	139,36 mq	1.100,00 €/mq	€ 153.296,00	100,00%	€ 153.296,00
Valore di stima:					€ 153.296,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Valore di stima: € 153.296,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ed eventuali oneri "consortili"	10,00	%
Deprezzamento per irregolarità urbanico/edilizia e catastale	15,00	%

**Valore finale di stima: € 114.972,00**

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 12/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zeppa Claudia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL. 1\_certificato\_3371222880
- ✓ Altri allegati - ALL. 2\_certificato\_3375222112
- ✓ Altri allegati - ALL. 3\_CF FG 107 PART 275 SUB 5 GRAFF SUB 505
- ✓ Altri allegati - ALL. 4\_CF FG 107 PART 275 SUB 5 GRAFF SUB 505\_al 08.12.2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 5\_CT FG 107 PART 275
- ✓ Altri allegati - ALL. 6\_EDM
- ✓ Altri allegati - ALL. 7\_ELAVORATO 06\_2017
- ✓ Altri allegati - ALL. 8\_ELAVORATO PLANIMETRICO 04\_2007
- ✓ Altri allegati - ALL. 9\_ELAVORATO PLANIMETRICO 09\_1995
- ✓ Altri allegati - ALL. 10\_ELAVORATO PLANIMETRICO 12\_2002
- ✓ Altri allegati - ALL. 11\_ELAVORATO PLANIMETRICO 12\_2002\_2
- ✓ Altri allegati - ALL. 12\_PLANIMETRIA DEL 1995
- ✓ Altri allegati - ALL. 13\_PLANIMETRIA DEL 2007
- ✓ Altri allegati - ALL. 14\_ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALL. 15\_TRASCRIZIONE NN. 12811\_8567 DEL 2003\_DONAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALL. 16\_TRASCRIZIONE NN. 12811\_8567 DEL 2003\_DONAZIONE\_TITOLO



- ✓ Altri allegati - ALL. 17\_TRASCRIZIONE NN. 105176\_37991 DEL 2007\_COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALL. 18\_TRASCRIZIONE NN. 105176\_37991 DEL 2007\_COMPRAVENDITA\_TITOLO
- ✓ Altri allegati - ALL. 19\_TRASCRIZIONE NN. 74671\_51684 DEL 2020\_CESSIONE DIRITTI\_TITOLO TELRMATICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 20\_ISCRIZIONE NN. 111072\_29080 DEL 24.09.2004
- ✓ Altri allegati - ALL. 21\_ISCRIZIONE NN. 105177\_26210 DEL 07.06.2007
- ✓ Altri allegati - ALL. 22\_FASCICOLO DI CONDONO PROT. N. 0\_17110
- ✓ Altri allegati - ALL. 23\_rappresentazione stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - ALL. 24\_difformità catastali
- ✓ Altri allegati - ALL. 25\_difformità edilizie
- ✓ Altri allegati - ALL. 26\_perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL. 27\_RILIEVO FOTOGRAFICO

