



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 676/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
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
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13



INCARICO



All'udienza del 10/07/2025, 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 18/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Collazia, 20, interno 25, piano 5



DESCRIZIONE



Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano quinto di una palazzina condominiale ubicata in via Collazia, 20. Il bene è situato nella zona semicentrale del comune di Roma, più precisamente nel quartiere denominato "Appio Latino", area interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 892 - part. 85 - sub. 28 - z.c. 3 - cat. A/4 - classe 4 - cons. 4,5 vani - sup. cat. totale mq 95, escluse aree scoperte mq 94 - rendita € 836,66 - Piano 5, int. 25. Alla data del sopralluogo (09.10.2025) l'unità immobiliare a destinazione residenziale ed utilizzata per attività di B&B risulta composta da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, due camere di cui una con balcone. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq 96,00.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto in data 12.07.1935 è stata rilasciata licenza edilizia n. 3331 rif. prot. progetto n. 14109 del 1935, in data 28.12.1937 è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 1000 rif. domanda prot. n. 11239/1936, in data 13.12.2024 è stata presentata presso l'ufficio tecnico del Municipio VII C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) prot. n. CI/2024/263444, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati ed alle pratiche edilizie presentate.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Collazia, 20, interno 25, piano 5

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal *****, in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il bene confina con: via Collazia, vano scala, interno 26.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	95,87 mq	1	95,87 mq	2,76 m	5
Balcone scoperto	1,78 mq	2,35 mq	0,3	0,70 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				96,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 13.04.2026 il bene risulta intestato a:

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

- **** Omissis **** nato a ***** il ***** proprietario per la quota di 50/100

Dall'esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 13.04.2026 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 892 – particella 85 – subalterno 28 – zona censuaria 3 – categoria A/4 – classe 4 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq 95, escluse aree scoperte mq 94 – rendita € 836,66 – piano 5 – interno 25 – via Collazia, 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati

- Dalla data di costituzione e fino al 24.10.1948 il bene risulta intestato a **** Omissis ****

- Dal 24.10.1948 e fino al 17.01.1967 il bene risulta intestato a: **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/5; **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/5; **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/5; **** Omissis **** nato a **** il ****, proprietario per la quota di 1/5; **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/5; **** Omissis **** nata a **** il ****, usufruttuaria

- Dal 17.01.1967 al 14.05.1979 il bene risulta intestato a: **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/4; **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/4; **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/4; **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/4; **** Omissis **** nata a **** il ****, usufruttuaria

- Dal 14.05.1979 fino al 23.05.1987 il bene risulta intestato a: **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/2; **** Omissis **** nato a **** il ****, proprietario per la quota di 1/2

- Dal 23.05.1987 al 08.07.1997 il bene risulta intestato a: **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 60/90; **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 10/90; **** Omissis **** nato a **** il ****, proprietario per la quota di 10/90; **** Omissis **** nato a **** il ****, proprietario per la quota di 10/90

- Dal 08.07.1997 e fino al 15.11.2002 il bene risulta intestato a **** Omissis **** nato a **** il ****, proprietario per la quota di 1/2, **** Omissis **** nata a **** il ****, proprietaria per la quota di 1/2

- Dal 15.11.2002 al 13.04.2026 il bene risulta intestato a **** Omissis **** nato a **** il ****, proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis **** nato a **** il ****, proprietario per la quota di 50/100

Situazione dell'unità immobiliare

Dall'impianto meccanografico 31.01.1988 al 13.04.2026 risultano le seguenti variazioni:

- Impianto meccanografico del 31.01.1988

fg. 892 - part. 85 - sub. 28 - z.c. 3 - cat. A/4 - cl. 4 - cons. 4,5 vani - rendita L. 2.610,00

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23/05/1987 in atti dal 22/05/1998 succ.ne di **** (n. 72295.1/1987)

fg. 892 - part. 85 - sub. 28 - z.c. 3 - cat. A/4 - cl. 4 - cons. 4,5 vani - rendita L. 2.610,00 - € 1,35

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

fg. 892 - part. 85 - sub. 28 - z.c. 3 - cat. A/4 - cl. 4 - cons. 4,5 vani - rendita L. 1.620.000,00

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

fg. 892 - part. 85 - sub. 28 - z.c. 3 - cat. A/4 - cl. 4 - cons. 4,5 vani - sup. cat. totale mq 92, escluse aree scoperte mq 91, rendita € 836,66

- Variazione del 07/04/2025 Pratica n. RM0257578 in atti dal 07/04/2025 Diversa distribuzione degli spazi

interni-variazione di toponomastica (n. 257578.1/2025)

fg. 892 – part. 85 – sub. 28 – z.c. 3 – cat. A/4 – cl. 4 – cons. 4,5 vani – sup. cat. totale mq 95, escluse aree scoperte mq 94, rendita € 836,66

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 sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 13.04.2026

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	892	85	28	3	A4	4	4,5	totale mq 95, escluse aree scoperte ma 94 mq	836,66 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto indicato nell'ultima planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile esternamente è in buono stato di manutenzione. Internamente il bene è in ottimo stato conservativo in quanto è stato ristrutturato nel 2025.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni: il suolo su cui sorge il fabbricato, la residenza del portiere, le colonne montanti della corrente di illuminazione e della forza motrice, la rete fognaria, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine e fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti, il locale cassone dell'acqua, i locali tecnici, l'androne, la scala, l'ascensore, gli impianti di illuminazione dei locali comuni, il cortile interno, i locali lavatoi, l'ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà oggetto di valutazione è composta da una residenza, attualmente utilizza a B&B, sita nell'area semicentrale del comune di Roma all'interno del quartiere denominato "Appio Latino" e più precisamente in via Collazia n. 20.

Il contesto circostante è costituito prevalentemente da edifici multipiano a destinazione mista residenziale e commerciale. Nelle immediate vicinanze si rileva una buona dotazione di servizi quali scuole e servizi educativi, strutture sanitarie, farmacie, edifici per il culto, attività commerciali al dettaglio, attività ristorative, verde pubblico. Il cespite dista circa 2 km dal Parco della Caffarella

La zona è raggiungibile attraverso la principale via Acaia ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus e dalla metropolitana, linea A fermata Re di Roma.

La proprietà dista circa 3 km dalla stazione Termini e circa 28 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

Il bene pignorato è parte integrante di un edificio costruito nel 1935 su di un lotto di terreno di sagoma irregolare. Il fabbricato è stato edificato con struttura mista in c.a. e muratura portante ed i tramezzi interni sono dello spessore di circa cm 10. I prospetti, semplici e lineari, sono costituiti da una facciata continua scandita da finestre poste ad intervalli regolari e piccoli balconi aggettanti, questi ultimi sono posti solo ai piani terzo quarto e quinto. Il prospetto è intonacato e tinteggiato di colore ocra.

Il manufatto edilizio si articola su 8 livelli di cui uno interrato che ospita gli scantinati, il piano terra dove sono situati i negozi ed i restanti piani sono destinati ad abitazioni.

Dal civico 20 di via Collazia, a mezzo di un portone in legno, si accede all'interno dell'androne condominiale dove una piccola rampa di scale, composta da n. 3 gradini, conduce ai collegamenti verticali, vano scala ed ascensore. L'androne presenta finiture di buona qualità e databili all'epoca di costruzione dell'edificio, i pavimenti e le scale sono in marmo, mentre le pareti sono rivestite anch'esse in marmo e fino ad una certa altezza, mentre per la restante porzione sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento, situato al piano quinto, sviluppa una superficie complessiva lorda di circa mq 96 ed è composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, di cui una dotata di balcone con affaccio sulla principale via.

Il tutto come meglio rappresentato nella scheda grafica allegata.

Finiture interne e stato manutentivo.

I pavimenti sono in parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro protetti da persiane in alluminio, il balcone esterno è dotato di balaustra in muratura, i controsoffitti sono in cartongesso ed ospitano i faretti per l'illuminazione. Il bagno è completo di sanitari in ceramica e rubinetteria, le pareti sono in parte rivestite in microcemento e per la restante sono tinteggiate, il pavimento è in gres. Sono presenti i seguenti impianti: citofonico, tv, elettrico, idrico fognante, di riscaldamento con caldaia centralizzata. L'erogazione del calore avviene a mezzo di radiatori in alluminio. Nei vani principali sono presenti gli split per il raffrescamento dell'aria. Lo stato manutentivo interno è ottimo in quanto il bene è stato ristrutturato nel 2025.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/05/2034

Alla data del sopralluogo (09.10.2025) la proprietà risulta occupata dalla sig.ra **** Omissis **** la quale ha dichiarato di occupare temporaneamente l'alloggio per averlo locato tramite Airbnb, piattaforma online di affitti brevi.

Si precisa che con contratto di locazione ad uso alberghiero del 23.05.2025 il sig. **** Omissis **** ha concesso in locazione alla sig.ra **** Omissis **** l'appartamento, sito in via Collazia, 20 ed identificato nel catasto dei fabbricati al foglio 892, particella 85, subalterno, 28, categoria A/4, da destinarsi ad uso alberghiero. Il contratto ha una durata minima di 9 anni, a decorrere dal 01.06.2025 e si rinnoverà automaticamente, a meno di disdetta di una delle parti. Per i primi 12 mesi il canone di locazione è di € 1.600,00 annui, dal secondo anno in poi il canone sarà di € 2.400,00 annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1997 al 15/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa Raffaella Mandato, notaio in Roma	08/07/1997	n. 4708	n. 1213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	11/07/1997	n. 45442	n. 27344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2002 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa Raffaella Mandato, notaio in Roma	15/11/2002	n. 21434	n. 5384
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	26/11/2002	n. 123141	n. 81278
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Firenze il 08/03/2017
Reg. gen. n. 25456 - Reg. part. n. 4935
Quota: 1/1
Importo: € 36.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.574,76
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 15/02/2017
N° repertorio: 1192
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Biella il 16/12/2019
Reg. gen. n. 149507 - Reg. part. n. 27856
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.634,82

Spese: € 13.615,18
Interessi: € 3.750,00
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 22/10/2019
N° repertorio: 461

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Roma il 25/03/2024
Reg. gen. n. 35402 - Reg. part. n. 5113
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/02/2024
N° repertorio: 3840

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 22/06/2022
Reg. gen. n. 82954 - Reg. part. n. 58441
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 insediativo – "Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6" definita dagli artt. 24 – 25 – 31 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano) – Tipologia di strumento Zona O – Denominazione ZO 66 Casal Selce.

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:

TAV. A:

- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B:

- Aree urbanizzate



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, Dipartimento Pau – archivio progetti, ufficio agibilità, Municipio VII, Agenzia dell'Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riferimento al bene pignorato, la scrivente ha accertato quanto segue.

ITER EDILIZIO

ANALISI DEL FASCICOLO DI PROGETTO PROT. N. 28634/1935

- In data 02.01.1935 il sig. **** Omissis **** ha inoltrato, al Governatore di Roma, la richiesta per il rilascio della licenza edilizia, relativa alla costruzione di un fabbricato da erigersi su di un lotto di terreno di sua proprietà e sito in via Collazia
- In data 12.02.1935 la commissione edilizia ha respinto il progetto presentato non ritenendo idonea la disposizione del corpo scala e la distribuzione interna degli appartamenti
- In data 17.04.1935 il sig. **** Omissis **** ha presentato, al Governatore di Roma, un nuovo progetto di variante con le modifiche richieste dalla commissione edilizia
- A seguito dell'istruttoria della pratica, in data 30.04.1935 la commissione edilizia ha disposto la sospensione del progetto a causa di ulteriori soluzioni progettuali non coerenti
- In data 28.05.1935 la commissione edilizia ha espresso parere favorevole al rilascio della licenza di costruzione, stante le modifiche effettuate al progetto
- Con convenzione del 09.07.1935, atto, rep. n. 14026 racc. n. 6092, a rogito dell'avv. Giuseppe Grispi, notaio in Roma, la contessa **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** si sono obbligati a mantenere il cortile esistente, compreso tra l'erigendo fabbricato di proprietà **** Omissis **** e l'edificio di proprietà della contessa. Nello specifico la contessa si è impegnata a non sopraelevare il suo edificio ed il costruttore a non eseguire alcuna costruzione sul confine. Questo nel rispetto delle norme dell'art. 29 del Regolamento Generale Edilizio del Governatore di Roma.
- In data 12.07.1935 il Governatorato di Roma ha rilasciato al sig. **** Omissis **** licenza n. 3331 rif. prot. progetto n. 14109 del 1935

La scrivente rappresenta che all'interno del fascicolo di progetto, fornito dall'ufficio preposto, non è presente l'ultimo progetto approvato in data 28.05.1935, giusta attestazione di irreperibilità, prot. n. 20644, trasmessa dal Dipartimento Pau del comune di Roma in data 14.10.2025. Ai fini della verifica della regolarità edilizia è stato applicato l'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. il quale cita: " Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal



titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”

Pertanto ai fini della regolarità edilizia si è fatto riferimento alla planimetria catastale d'impianto datata 1939.

ANALISI DEL FASCICOLO DI AGIBILITA' PROT. N. 11239 DEL 1936

- In data 27.03.1936 il sig. **** Omissis **** ha inoltrato al Governatore di Roma domanda di agibilità relativa al fabbricato sito in via Collazia, 20
- A seguito delle ispezioni effettuate dal responsabile dell'Ufficio d'Igiene, si è rilevato che alcuni ambienti del piano seminterrato non erano abitabili perché troppo interrati e si è negata altresì l'abitabilità all'appartamento nel cortile in quanto non incluso nel progetto.
- In data 28.12.1937 il Governatore di Roma ha rilasciato al sig. **** Omissis **** licenza di abitabilità n. 1000 rif. domanda prot. n. 11239/1936, ad esclusione delle unità menzionate al punto precedente.

ANALISI DEL FASCICOLO DELLA C.I.L.A. PROT. N. CI/2024/263444 DEL 13.12.2024

- In data 13.12.2024 il sig. **** Omissis ****, ha presentato presso l'ufficio tecnico del Municipio VII C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) prot. n. CI/2024/263444 per interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi.
- In data 08.04.2025 il sig. **** Omissis **** ha trasmesso all'ufficio tecnico del Municipio VII comunicazione, prot. n. CI/2025/76415, di collaudo delle opere eseguite, fine lavori e variazione catastale.

IN SINTESI

Il bene pignorato, costituito da una residenza posta al piano quinto di una palazzina condominiale:

- è stato edificato con licenza n. 3331/35
- è stato dichiarato agibile con licenza n. 1000/36
- con C.I.L.A. prot. n. CI/2024/263444 del 13.12.2024 è stata variata la distribuzione degli spazi interni

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato conforme ai titoli edilizi rilasciati ed alle pratiche edilizie presentate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Al 20.10.2025, data in cui l'amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente quanto richiesto a mezzo mail, gli insoluti del debitore ammontano a € 9.883,93.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Collazia, 20, interno 25, piano 5
Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano quinto di una palazzina condominiale ubicata in via Collazia, 20. Il bene è situato nella zona semicentrale del comune di Roma, più precisamente nel quartiere denominato "Appio Latino", area interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 892 - part. 85 - sub. 28 - z.c. 3 - cat. A/4 - classe 4 - cons. 4,5 vani - sup. cat. totale mq 95, escluse aree scoperte mq 94 - rendita € 836,66 - Piano 5, int. 25. Alla data del sopralluogo (09.10.2025) l'unità immobiliare a destinazione residenziale ed utilizzata per attività di B&B risulta composta da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, due camere di cui una con balcone. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq 96,00. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto in data 12.07.1935 è stata rilasciata licenza edilizia n. 3331 rif. prot. progetto n. 14109 del 1935, in data 28.12.1937 è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 1000 rif. domanda prot. n. 11239/1936, in data 13.12.2024 è stata presentata presso l'ufficio tecnico del Municipio VII C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) prot. n. CI/2024/263444, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati ed alle pratiche edilizie presentate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 85, Sub. 28, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 463.536,00
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 Collazia, 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 4.700,00.
I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 3.200,00 (min) e €/mq 4.600,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 3.153,00 (min) e €/mq 4.661,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Considerato l'ottimo stato manutentivo del bene staggito, si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 4.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Collazia, 20, interno 25, piano 5	96,57 mq	4.800,00 €/mq	€ 463.536,00	100,00%	€ 463.536,00
Valore di stima:					€ 463.536,00



Valore di stima: € 463.536,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	5,00	%

Valore finale di stima: € 440.359,20



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 21/05/2026



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

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - ALL. 1_Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - ALL. 2_ VISURA CF FG 892 PART 85 SUB 28
- ✓ Altri allegati - ALL. 3_VISURA CF FG 892 PART 85 SUB 28_13.04.2026
- ✓ Altri allegati - ALL. 4_PLANIMETRIA DEL 1939
- ✓ Altri allegati - ALL. 5_PLANIMETRIA DEL 2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 6_DOCFA
- ✓ Altri allegati - ALL. 7_EDM
- ✓ Altri allegati - ALL. 8_licenza 1935_3331
- ✓ Altri allegati - ALL. 9_fascicolo di progetto_
- ✓ Altri allegati - ALL. 10_certificato agibilità1937_1000
- ✓ Altri allegati - ALL. 11_fascicolo di agibilità 1936_11239
- ✓ Altri allegati - ALL. 12_irreperibilità



- ✓ Altri allegati - ALL. 13_CILA-prot.263444-2024
- ✓ Altri allegati - ALL. 14_TRASCRIZIONE NN. 45442_27344 DEL 1997
- ✓ Altri allegati - ALL. 15_TRASCRIZIONE NN. 45442_27344 DEL 1997_titolo
- ✓ Altri allegati - ALL. 16_TRASCRIZIONE NN. 123141_81278 DEL 2002
- ✓ Altri allegati - ALL. 17_TRASCRIZIONE NN. 123141_81278 DEL 2002_titolo
- ✓ Altri allegati - ALL. 18_ISCRIZIONE NN. 25456_4935 DEL 2017
- ✓ Altri allegati - ALL. 19_ISCRIZIONE NN. 149507_27856 DEL 2019
- ✓ Altri allegati - ALL. 20_ISCRIZIONE NN. 35402_5113 DEL 2024
- ✓ Altri allegati - ALL. 21_elenco sintetico formalità
- ✓ Altri allegati - ALL. 22_contratto locazione
- ✓ Altri allegati - ALL. 23_doc amministratore di condominio
- ✓ Altri allegati - ALL. 24_RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL. 25_RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 26_PERIZIA PRIVACY