



Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Giuseppe LAUROPOLI

Proc. 700/2024



Promossa da:



Contro:



Esperto Stimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

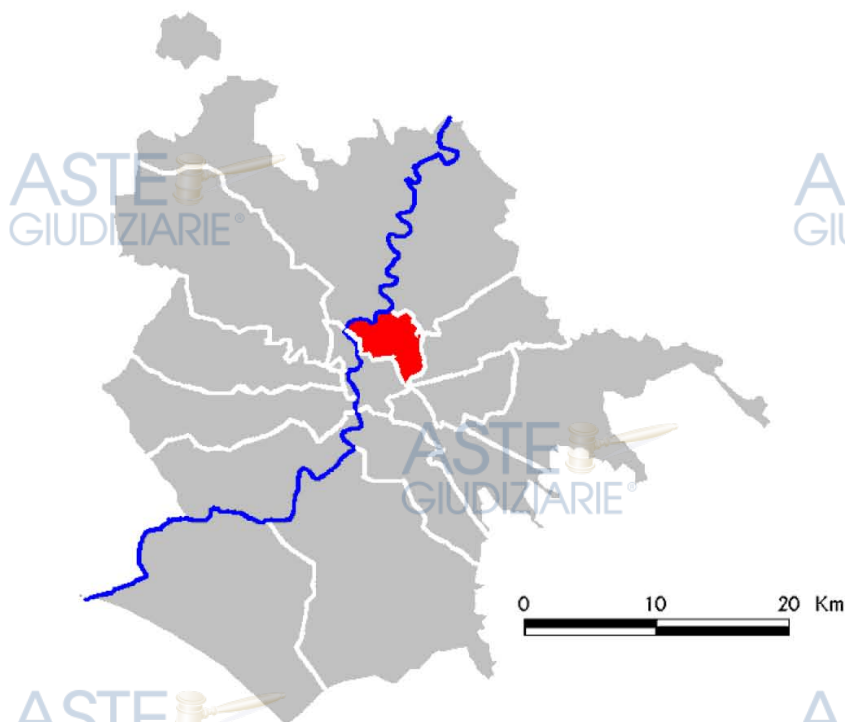
Custode: Notaio Ginevra Giofrè



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 700/2024 del R.G.E.



Municipio II



Negoziò sito in Viale dell'Università n.13

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail cristipacchiarotti@gmail.com, PEC c.pacchiarotti@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.09.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell'avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 23.01.2026 ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli Uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio Capitolino, Ufficio del Condonò, espone il risultato del lavoro svolto.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Università n.13 (Coord. Geografiche: 41,90337°N 12,°50824°E)



Stralcio web-gis

DESCRIZIONE

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE: Il bene in esame è un locale commerciale (negozio) situato in Viale dell'Università, ubicato nel Municipio II del Comune di Roma. Il locale, con accesso dal civico n. 13, è composto da una porzione antistante costituita da un unico ambiente ed un piccolo vano a ridosso della scala che conduce al soppalco praticabile, nonché da un piccolo spazio retrostante dotato di servizi igienici.

IL QUARTIERE: L'ambito urbano, in cui è ubicato il negozio è caratterizzato da elevata centralità e consolidata vocazione terziaria e commerciale. L'area rientra nel tessuto urbano compatto di impianto primo-novecentesco, sviluppatosi in relazione alla realizzazione della Città Universitaria "La Sapienza" e delle principali infrastrutture viarie di collegamento tra il centro storico e i quartieri orientali della città. Il contesto urbano è prevalentemente costituito da edifici a destinazione mista residenziale e terziaria, con presenza diffusa di attività commerciali al piano terra, studi professionali e servizi di quartiere. La zona risulta dotata di adeguate infrastrutture e servizi pubblici, con elevata accessibilità garantita dalla rete di trasporto pubblico (fermata ferroviaria Roma Tiburtina, stazioni della metropolitana Linea B e Linea B1, rete autobus) e da una viabilità primaria a scorrimento. Dal punto di vista urbanistico, il quartiere si configura come tessuto consolidato a prevalente funzione urbana mista, con elevata densità edilizia e forte attrattività commerciale, determinata dalla prossimità al polo universitario, al Policlinico Umberto I e alle principali direttrici di traffico urbano.



Foto del quartiere

SERVIZI: L'area in cui è ubicato il bene è inserita in un contesto urbano consolidato e dotato di una ampia gamma di servizi pubblici e privati, tipici di un ambito a forte vocazione universitaria e terziaria. In prossimità dell'immobile si sviluppa la Città Universitaria "La Sapienza", uno dei principali poli universitari nazionali, con presenza di facoltà, dipartimenti, biblioteche, residenze universitarie e spazi destinati ad attività culturali e di ricerca, che determinano una significativa vitalità urbana e una costante domanda di servizi commerciali. Nell'intorno immediato è presente il Policlinico Umberto I, struttura sanitaria di rilevanza regionale e nazionale, oltre a numerosi ambulatori, studi professionali e farmacie, che contribuiscono alla qualificazione del tessuto urbano e alla presenza continuativa di flussi di utenti. Il contesto è inoltre caratterizzato da una diffusa presenza di attività commerciali al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, supermercati di vicinato e uffici professionali, con una spiccata vocazione commerciale legata alla popolazione universitaria e al bacino ospedaliero.

COLLEGAMENTI: L'area risulta ben servita dal sistema di trasporto pubblico locale, con fermate della metropolitana (Linea B - Policlinico), numerose linee autobus e tram, nonché la prossimità alla stazione ferroviaria di Roma Termini, garantendo un'elevata accessibilità e connessione con le principali polarità urbane.

Nel complesso, il contesto territoriale si configura come ambito urbano ad alta densità edilizia, con funzioni miste residenziali, terziarie e commerciali, caratterizzato da elevata centralità e attrattività economica.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1 -** Negozio ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Università n.13



Estratto da Google

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si precisa che la Signora*** (debitrice esecutata) ha acquistato l'unità immobiliare oggetto di stima, dal Signor***, con atto notarile del 28.01.2003 Rep.16137. E' presente una annotazione a trascrizione del 21.06.2018 Reg. gen.72019, Reg. part. 8537 in cui l'atto è stato dichiarato "parzialmente inefficace" nei confronti di un terzo soggetto***



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

♦ ***

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

♦ ***



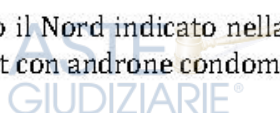
Si rappresenta che nell'atto di compravendita del Notaio Giovanna Boccuni, Rep. 16137 del 28.01.2003, la Sig.ra ***
i dichiarava di trovarsi in regime di separazione legale dei beni.



CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Giovanna Boccuni, Rep.16137 del 28.01.2003, la descrizione del bene oggetto di stima con i suoi confini risulta essere la seguente: " (...) locale terraneo della superficie di mq trenta confinante con Viale dell'Università, androne, locale civico n.15, vano scala, salvo altri..."

Prendendo come riferimento il Nord indicato nella planimetria catastale, il bene in esame confina: a Sud con Viale dell'Università, ad Ovest con androne condominiale, a Est con negozio al civico 15

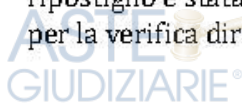


CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	33,00 mq	43,80 mq	1	43,80 mq	2,60 m	T
Soppalco praticabile	22,70 mq	32,70 mq	0,33	10,79 mq	1,80 m	1
Ripostiglio	5,14 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	1,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				55,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,99 mq		
				Att. 56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Le superfici riportate sono state desunte sia dalla planimetria catastale (al netto delle difformità riscontrate), sia dal rilievo diretto effettuato in sede di sopralluogo. Si precisa tuttavia che l'altezza del ripostiglio è stata ricavata dalla planimetria catastale del 1985, non essendo stato possibile accedere allo spazio per la verifica diretta delle misure in loco.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1984 al 28/01/2003	***	Catasto Fabbricati Fg. 596, Part. 14, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 30 mq Piano T
Dal 28/01/2003 al 24/01/2026		Catasto Fabbricati Fg. 596, Part. 14, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 43 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 3.373,34 Piano T

Dalla visura storica catastale, a decorrere dall'impianto meccanografico, il bene in esame risulta intestato alla Sig.ra *** , fl.*** coniugata*** Si rappresenta che, nella suddetta visura storica catastale, non risulta indicato il passaggio di proprietà a favore del Sig. *** onio, il quale ha successivamente trasferito il bene alla debitrice esecutata.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	596	14	4	2	C/1	6	43 mq	56 mq	3373,34 €	T	

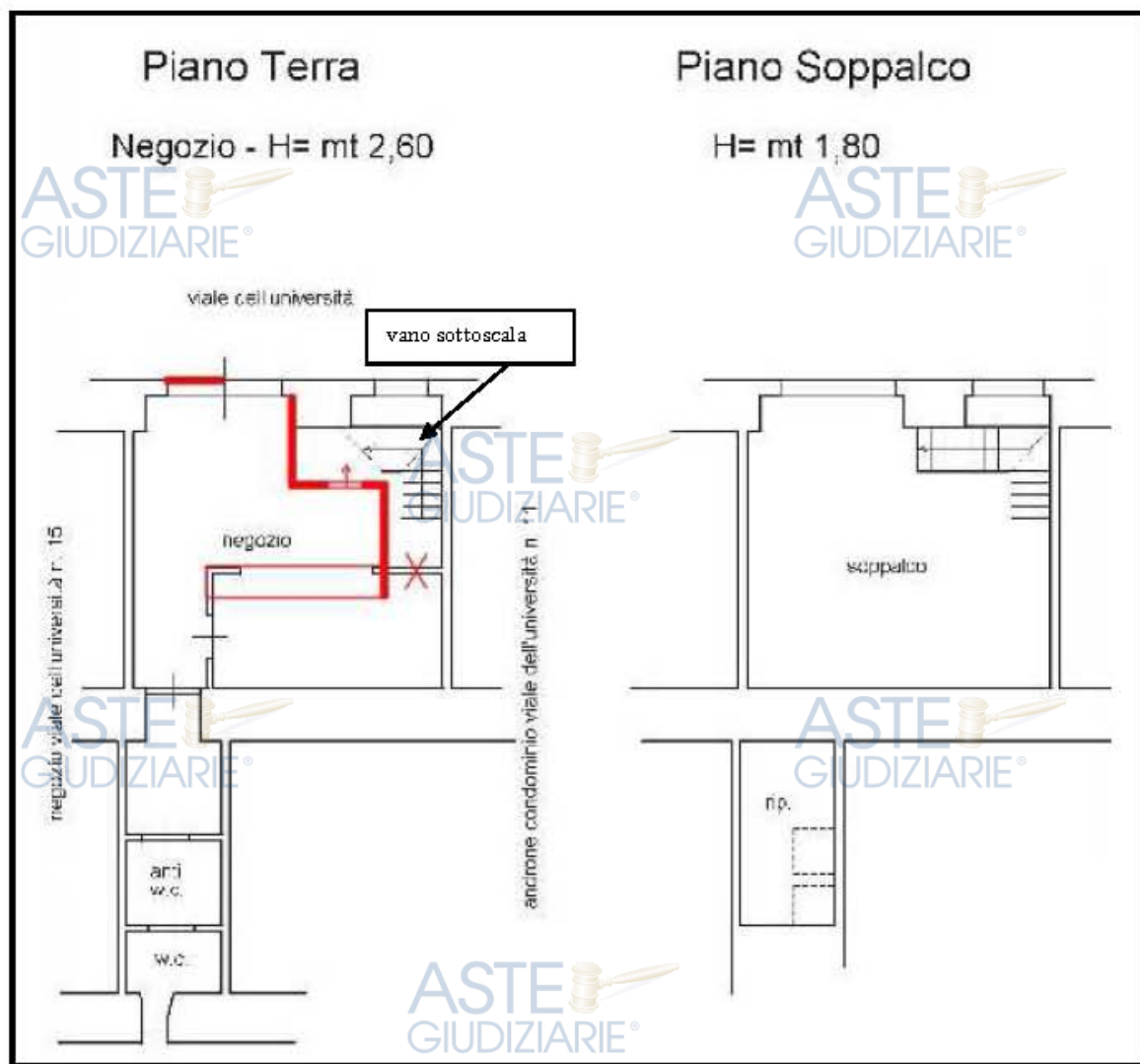
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode nominato, non si è trovata corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi. Confrontando infatti la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità: è stato realizzato un piccolo vano mediante pareti in cartongesso nella parte antistante il negozio. Lo spazio che nella planimetria catastale risulta rappresentato come ambiente unico è, di fatto, individuato e separato da un bancone. A lato del bancone è presente un accesso alla scala interna che conduce al piano superiore (soppalco). L'ingresso è parzialmente chiuso da una lamiera in ferro. Il ripostiglio rappresentato nella planimetria catastale risulta accessibile tramite una botola. Si precisa inoltre che l'altezza interna attuale del locale commerciale risulta pari a 2,53 m, come rilevato in sede di sopralluogo (è presente tuttavia un controsoffitto).

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate è possibile procedere mediante presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di opere interne non strutturali (realizzazione di partizioni in cartongesso e modifiche distributive interne). Ai fini estimativi, si è ritenuto

opportuno considerare i costi necessari per la regolarizzazione amministrativa e catastale dell'immobile, che dovranno essere detratti dal valore di stima del bene. In particolare, si stimano i seguenti importi: sanzione amministrativa per CILA in sanatoria (art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001): circa € 1.000,00; compenso professionale per redazione pratica edilizia (CILA in sanatoria): € 2.000,00 oltre IVA e oneri di legge; aggiornamento catastale (pratica DOCFA): € 500,00 con tributi catastali; **Pertanto, l'importo complessivo stimato per la regolarizzazione delle difformità è quantificabile in circa € 3.500,00, a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto in sede di stima.**



Difformità individuate

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0037240 del 20/01/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Viale Dell' Università' civ. 13	
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 596 Particella: 14 Subalterno: 4	Compilata da: Capozzi Manlio Iseritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma N. 7935
Scheda n. 1 Scala 1:100			

Piano Terra Negozio - H= mt 2,60 viale dell'università negozio anti W.C. W.C. negozio viale dell'università n. 15 androne condominio viale dell'università n. 11	Piano Soppalco H= mt 1,80 soppalco rip. Nord
--	---

Ultima planimetria in atti
 Data: 28/09/2025 - n. T2395 - Richiedente: ***
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 596 - Particella 14 - Subalterno 4 - VIALE DELL'UNIVERSITA' n. 13 Piano T

Ultima planimetria catastale in atti



Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è nella disponibilità della debitrice esecutata.

PATTI

Si precisa che risulta presente un contratto di locazione, registrato presso l'Ufficio Territoriale Roma 3 - Settebagni in data 2022, serie 3T n. 8781. Alla data del sopralluogo il contratto risultava interrotto (come comunicato dalla debitrice esecutata il giorno del sopralluogo). Il bene è attualmente nella disponibilità della debitrice esecutata

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in buono stato di conservazione



PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate all'art. 1 del Regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

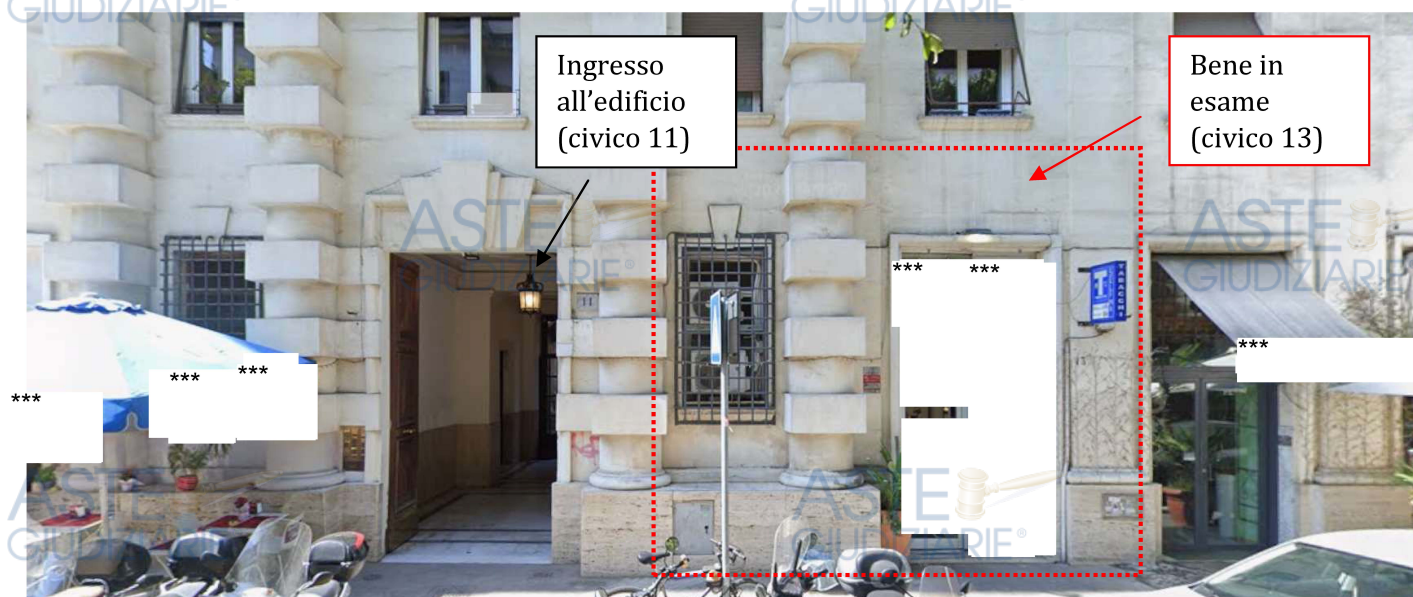
Non sono presenti servitù trascritte in conservatoria



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento è inserito all'interno di un edificio prevalentemente residenziale, sito in Viale dell'Università il cui ingresso principale avviene dal civico n. 11, nel Municipio II. Il contesto urbano si presenta consolidato a prevalente destinazione mista residenziale e terziaria, con presenza diffusa di attività commerciali al piano terra e uffici ai piani superiori. L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra, con struttura in muratura portante, tipica della edilizia urbana del primo Novecento, ed è caratterizzato da prospetti intonacati, con cornici e modanature architettoniche di impianto tradizionale. Il piano terra presenta una sequenza di unità commerciali con affaccio diretto su strada, mentre i piani superiori risultano destinati prevalentemente a uso residenziale e direzionale.





Prospetto principale su Viale dell'Università

Il locale commerciale oggetto di stima, con accesso dal civico n. 13, si configura come negozio su strada, composto da una parte antistante destinata alla vendita, costituita da un unico ambiente con vetrina su Viale dell'Università, e da una parte retrostante nella quale sono collocati un ripostiglio, un antibagno e un servizio igienico. Nella porzione antistante è inoltre presente una scala interna, posta lateralmente, che conduce al piano soppalcato, attualmente non aperto al pubblico e destinato a funzioni di deposito e/o servizio. Dal punto di vista delle finiture interne, il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in ceramica, infissi vetrati su strada con serramenti metallici, e dotazioni impiantistiche di tipo ordinario per locali commerciali. Lo stato di conservazione generale può definirsi discreto, compatibile con l'uso commerciale in atto nel tempo, senza evidenti elementi di pregio architettonico, ma con caratteristiche funzionali idonee alla destinazione d'uso.



Interno del negozio - Bagno





Soppalco

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in esame è attualmente nella disponibilità della debitrice esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2003 alla data di stesura della presente relazione	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanna Boccuni	28/01/2003	16137	3393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	07/02/2003	10868	7275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			

Dal 03/07/1985 a
28/01/2003

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giuseppe Pelloni	03/07/1985	33806	25303
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma 1	02/08/1985	54964	39000
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Velletri	23/07/1985	2184	207

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rappresenta che è presente una sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Roma in data 4 aprile 2018, rep. 31 75/2018, annotata presso l'Ufficio del Territorio di Roma 1 in data 21 giugno 2018 al n. 8537 di formalità, mediante la quale la Corte, in riforma della sentenza n. 10427 emessa dal Tribunale Ordinario di Roma, ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di compravendita a rogito notaio Giovanna Boccuni di Roma in data 28 gennaio 2003, rep. 16137/3393, tra il Signor *** (parte venditrice) e la Signora *** (acquirente), avente ad oggetto il trasferimento del locale commerciale sito in Roma, Viale dell' Università n. 13.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 04/05/2018
Reg. gen. 49729 - Reg. part. 8798
Importo: € 52.000,00
A favore di: ***

Rogante: Corte d'Appello di Roma
Data: 04/04/2018
N° repertorio: 3175

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 03/08/2005
Reg. gen. 108045 - Reg. part. 63389
A favore di:***
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 17/10/2005
Reg. gen. 139606 - Reg. part. 81685
A favore di:***
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 02/07/2024
Reg. gen. 81590 - Reg. part. 61555
A favore di:***

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia parziale**
Trascritto a Roma il 21/06/2018
Reg. gen. 72019 - Reg. part. 8537
A favore: di***
Contro:***
Note: SEZ. D: a maggior pubblicità si precisa quanto segue: sezione A. Si riporta il dispositivo dell'annotanda sentenza: *"la corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *** nei confronti di *** , avverso la sentenza definitiva del Tribunale Ordinario di Roma n. 10427, pubblicata il 10.5.2010, così decide:*
*a) accoglie, per quanto di ragione, l'appello e, per l'effetto, in riforma dell'impugnata sentenza, b) dichiara l'inefficacia, ex art. 2901 c.c., nei confronti di *** dell'atto di compravendita stipulato il 28.1.2003 a rogito notar Giovanna Boccuni di Roma Rep. n. 16137 - racc. n. 3393, tra*** (parte venditrice) e*** (acquirente) avente ad oggetto il trasferimento della piena proprietà del locale terreno commerciale sito in Roma, Viale Università n.13, ordinando al competente conservatore dei RR.II. di annotare ex ar.2655 c.c. la presente sentenza;...omissis."* L'atto di compravendita a rogito della dottoressa Giovanna Boccuni, in data 28 gennaio 2003, repertorio n. 16137, raccolta n. 3393, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 7 febbraio 2003 ai nn. 10868/7275. La presente sentenza in corso di registrazione.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' STORICA - Tessuti di espansione otto - novecentesca ad isolato - T4.

Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto - novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Sono Tessuti di espansione otto novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - aree urbanizzate di PTPR, Tav. C - Tessuto urbano

Piano Regolatore Generale



Legenda

Sistemi e Regole 1:5000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art.24

Art.25

Art.29

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta agibile. (Non è stato reperito il Certificato di agibilità)

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI - LEGITTIMITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui il bene oggetto di pignoramento è parte risulta essere stato edificato nel primo Novecento. A tal fine sono state svolte ricerche presso l'Archivio Storico Capitolino, dalle quali è emersa la presenza del progetto edilizio originario presentato dalla***, conservato nel Fondo Ispettorato Edilizio, prot. n. 46586, anno 1925. Tale datazione, nonché il nominativo della ditta costruttrice, risultano confermati anche dall'istestazione del Regolamento di Condominio, che riporta testualmente: "Regolamento interno della***, approvato nell'Assemblea generale del 17 aprile 1932". La presenza di tale documento consente di ritenere che, alla predetta data, il fabbricato fosse già stato realizzato e organizzato in regime condominiale, permettendo quindi di collocarne la costruzione in epoca antecedente al 1932.

All'interno del fascicolo acquisito e visionato presso l'Archivio Storico Capitolino sono presenti quattro elaborati grafici, tra cui il prospetto principale e la planimetria del piano terra. Dal confronto tra tali elaborati e lo stato attuale dei luoghi è emerso che sia il prospetto sia la planimetria non risultano pienamente conformi alla configurazione oggi riscontrabile. È plausibile ritenere che, nel corso del tempo, ovvero anche in fase esecutiva, siano state apportate modifiche rispetto al progetto originariamente rappresentato. Si ritiene tuttavia opportuno precisare che, nella planimetria del piano terra, risultano già indicate unità destinate a "botteghe e retrobotteghe". Tale circostanza conferma la presenza, sin dall'impianto originario del fabbricato, di locali aventi destinazione commerciale o comunque compatibile con l'attuale destinazione d'uso del bene in esame quale negozio.

Al fine di approfondire ulteriormente la ricostruzione storico-edilizia del fabbricato, sono state inoltre esaminate cartografie storiche e mappe urbane, dalle quali si desume che l'edificio può essere verosimilmente datato nel periodo compreso tra il 1920 e il 1930.

Non è stata reperita la licenza edilizia originaria. Tuttavia, alla luce della documentazione acquisita e della datazione del fabbricato, l'edificio può ritenersi legittimamente realizzato, in quanto edificato in epoca antecedente al 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale di Roma. Infatti, solo con l'art. 1 del predetto Regolamento Edilizio veniva espressamente previsto, per l'esercizio dello jus aedificandi, l'obbligo di ottenere un titolo abilitativo edilizio mediante autorizzazione sindacale. Tale principio risulta altresì richiamato dalla giurisprudenza amministrativa, tra cui la sentenza del Consiglio di Stato n. 5283/2017, che ribadisce la rilevanza della disciplina edilizia vigente all'epoca della realizzazione del manufatto ai fini della verifica della legittimità urbanistico-edilizia.

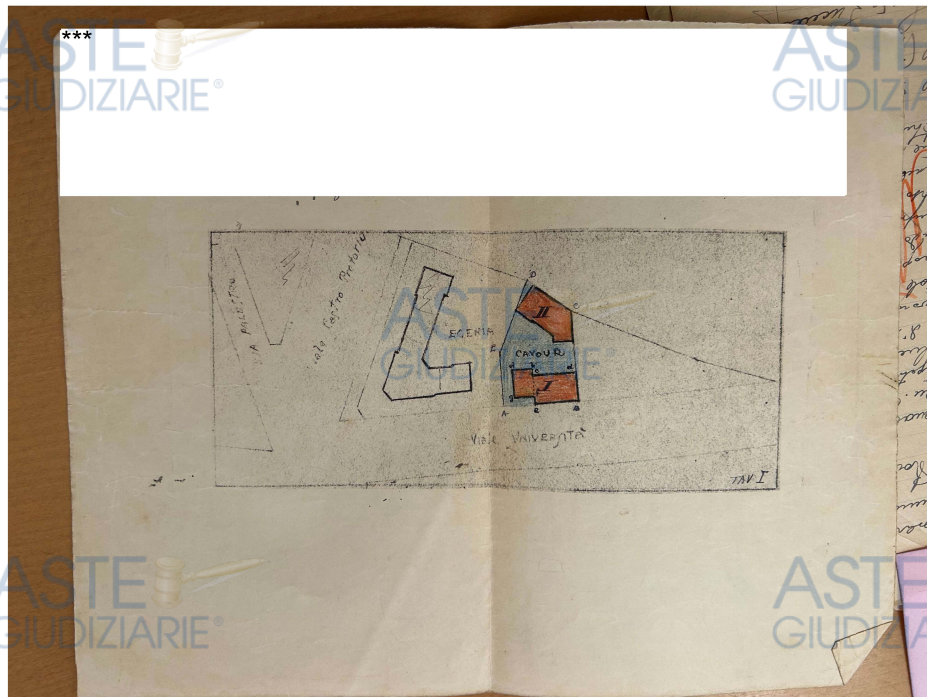
Alla luce di quanto sopra, pur in assenza del titolo edilizio originario, il fabbricato può ritenersi di impianto antecedente all'introduzione dell'obbligo generalizzato di licenza/autorizzazione edilizia nel Comune di Roma, risultando pertanto legittimo sotto il profilo dell'epoca di costruzione. Inoltre, la presenza originaria di locali indicati come "botteghe e retrobotteghe" consente di ritenere coerente l'attuale destinazione commerciale del bene oggetto di pignoramento.



Prospetto principale



Pianta piano terra

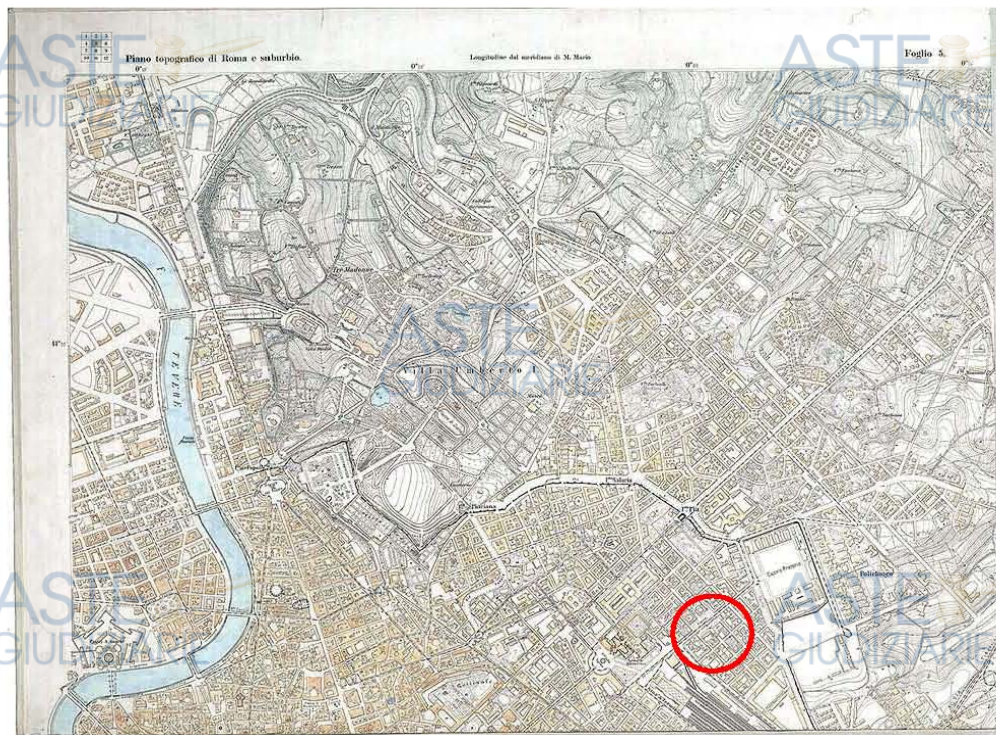


Planimetria generale

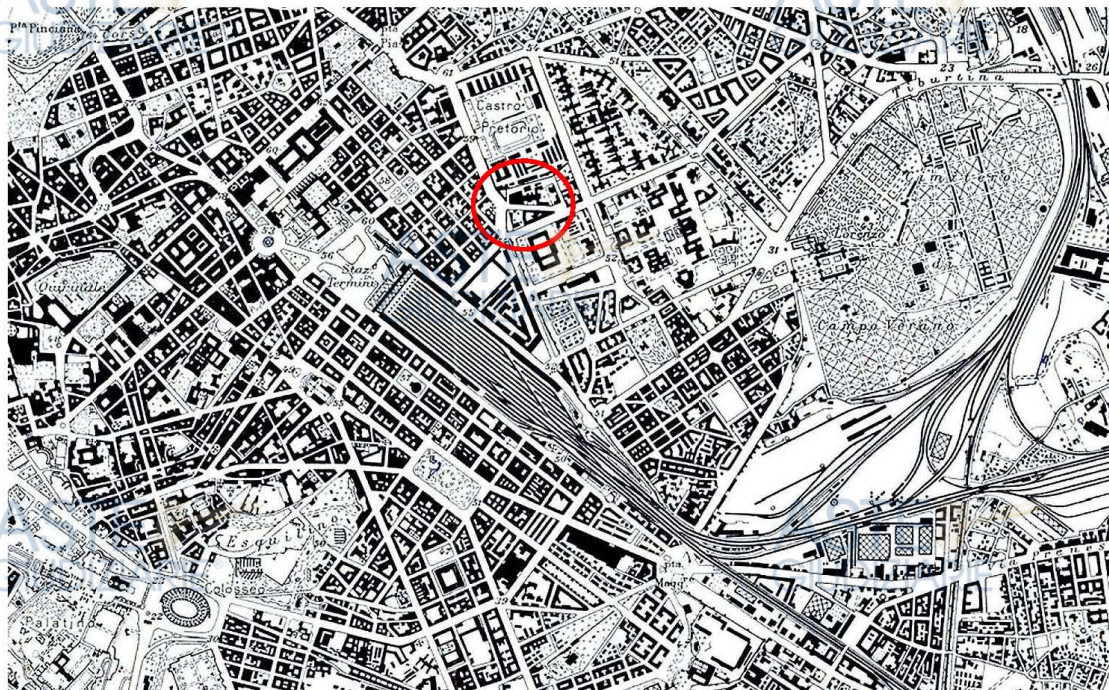
UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per il bene in esame risulta presentata una domanda di Concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 66091-0, registrata in data 30.03.1995 a nome del Sig. ^{***}, avente ad oggetto *"l'ampliamento della superficie commerciale mediante la realizzazione di una superficie soppalcata con relativa scala di collegamento (...)"*. È stata pertanto effettuata una richiesta di accesso agli atti tramite il portale SIPRE, presso l'Archivio digitale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, al fine di visionare il relativo fascicolo edilizio. All'interno dello stesso, oltre alle dichiarazioni del tecnico incaricato, sono presenti documentazione fotografica e una planimetria catastale datata 1995, dalla quale si evince la realizzazione di un soppalco nella porzione antistante del locale e di un ripostiglio nella porzione retrostante, entrambi accessibili mediante due scale distinte. E' stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.289305 del 25.11.2002 per 25.53 mq di destinazione d'uso commerciale (soppalco)

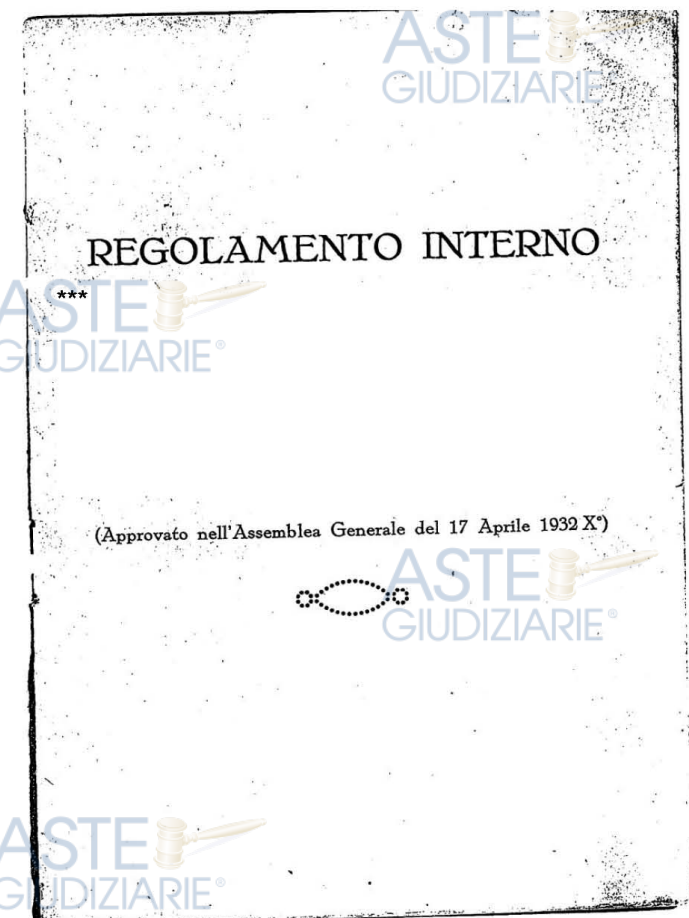
Successivamente è stato eseguito un ulteriore accesso agli atti presso il Municipio II, dal quale risulta depositata una CILA prot. n. 121701 del 24.11.2015, intestata alla Sig.ra ^{***}, per lavori di manutenzione straordinaria. Negli elaborati grafici allegati alla CILA sono riportate una planimetria ante operam e una post operam, dalle quali si evince la soppressione della scala di accesso al ripostiglio e una diversa distribuzione interna della porzione antistante del locale. Il confronto tra la documentazione progettuale sopra richiamata e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, evidenzia la presenza delle medesime difformità già descritte nel paragrafo relativo alla corrispondenza catastale. In particolare, risulta realizzato un piccolo vano mediante pareti in cartongesso nella parte anteriore del negozio; lo spazio che nella planimetria catastale risulta rappresentato come ambiente unico è, di fatto, suddiviso e separato da un bancone fisso. A lato del bancone è presente un accesso alla scala interna che conduce al piano superiore (soppalco), il cui ingresso risulta parzialmente chiuso mediante una lamiera metallica. Il ripostiglio rappresentato nella planimetria catastale risulta invece accessibile tramite una botola. Si precisa, inoltre, che l'altezza interna attuale del locale commerciale è pari a 2,53 m, come rilevato in sede di sopralluogo. Come sopra rappresentato, l'importo complessivo stimato per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali è quantificabile in circa € 4.000,00, importo posto integralmente a rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tale circostanza in sede di determinazione del valore di stima dell'immobile



P.R.G. 1907-1924



Mappa dell' Istituto geografico militare 1950



Regolamento di condominio

ASTE
GIUDIZIARIE

ACCESSO ALLA NUOVA SUPERFICIE DEL LEGOLIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIALE 30 MARZO 1933
VIALE DELL'UNIVERSITA' 113 - ROMA
66091

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSO AL MAGAZZINO SOPPILCATO

Foto allegate alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria

ilupoa c11d44 oz9mas

Prot. n' 000066091

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 289305

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale*** Registrata il 30/03/1995
al n° di Prot. 000066091/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Commerciale di mq 25,53
sull'immobile sito in ROMA VIALE DELL'UNIVERSITA' 13 soppalco

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per E. 712,00 a titolo di oblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per E. 1.302,96 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per E. 41,88 a titolo di diritti di segreteria

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316

Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;

Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;

Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994:

Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6/12/1991 così come modificato in sede di conversione legge 80/15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 dell' art. 39 della Legge 47/85 ;

RILASCIA

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n° VAR.N.84547.1/1995**

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Commerciale	mq	25,53
---------------	----	-------

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilita' e' subordinata allo
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota : **FGL.596 NUM.14 SUB.4

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilit  del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, 11 25/11/2002

Il sottoscritto....., nato a....., in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

Concessione edilizia in sanatoria

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

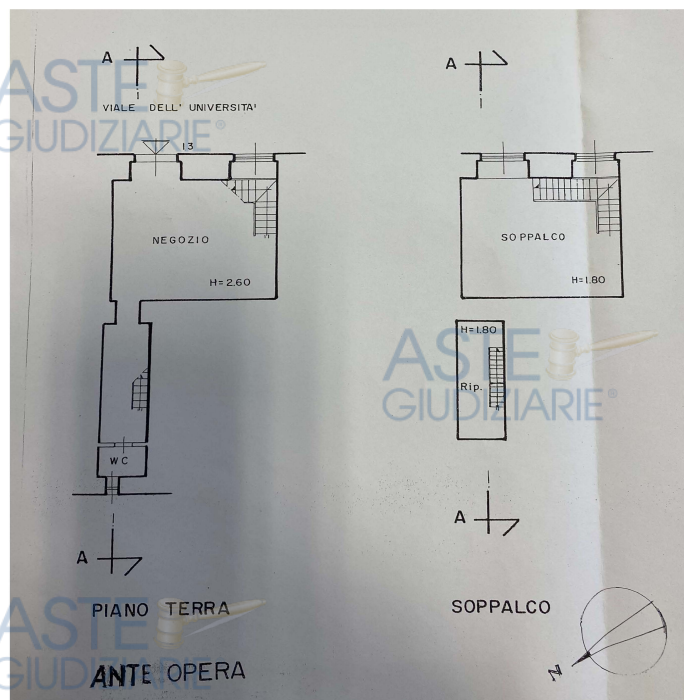
21 di 28

ASTE GIUDIZIARIE®

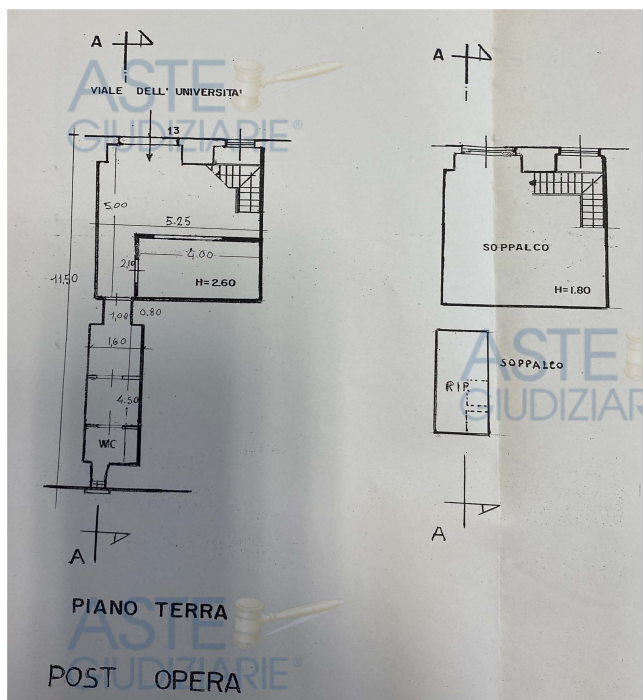
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

22 di 28
ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio elaborati grafici CILA



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In assenza della necessaria documentazione non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore di Condominio comunicava che, alla data del 01.06.2026, la debitrice esecutata presentava un debito condominiale pari a circa € 9.600,00.

Si precisa che i millesimi attribuiti al bene oggetto di pignoramento risultano pari a 14,10.

Si rappresenta, inoltre, che risultano deliberate spese straordinarie condominiali; tuttavia, da quanto comunicato dall'Amministratore, le unità immobiliari a destinazione commerciale, e quindi le proprietà dei negozi, risultano escluse dalla relativa ripartizione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Università n.13
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 596, Part. 14, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati

delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO (quotazioni quartiere adiacente)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA (H501)

Fascia: Centrale

Zona: SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)

Codice zona: B17

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2500	3600	L	20	29	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Negozi: Valutazione Min. € 2.500,00, Max € 3.600,00.

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE

(siti consultati in data 26.01.2026)



2/19

€ 199.000

Locale commerciale via Catania 27, Bologna, Roma

1 locale 30 m² 1 bagno Piano T

In vendita locale commerciale di 30 mq in Via Catania, nel cuore del quartiere Bologna - Nomentano, una delle zone più richieste e vivaci di Roma. L'immobile si trova in posizione strategica, a pochi passi dalla metro B Bologna, da Piazza Bologna, Viale Ippocrate e La Sapienza Università di Roma, in un'area ad alto...

MESSAGGIO VISITA



PREMIUM

1/14

€ 115.000

Locale commerciale via Vigeveno 17, Policlinico, Roma

30 m² 1 bagno

MESSAGGIO VISITA



PREMIUM

1/35

€ 250.000

Locale commerciale via Giovanni Battista Morgagni...

4 locali 80 m² 2 bagni Piano S - T

MESSAGGIO VISITA

Valutazioni medie arrotondate € 4.530,00/mq

Considerato che il locale in esame si presenta in discreto stato di manutenzione, pur risultando interessato da difformità edilizie e/o catastali da regolarizzare, si ritiene opportuno assumere quale parametro di riferimento il valore massimo desunto dalle quotazioni immobiliari OMI, pari a Euro 3.600,00/mq.

Partendo dal valore di stima del LOTTO, pari ad € 201.600,00 tale valore individuato sarà decurtato dell'importo necessario a sanare le difformità rilevate (€ 3.500,00) arrivando ad un importo di € 198.100,00; tale importo sarà decurtato del 8% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo arrotondato di € 182.252,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Viale dell'Università n.13	56,00 mq	3.600,00 €/mq	€ 201.600,00	100,00%	€ 201.600,00
Valore di stima:					€ 201.600,00 € 182.252,00

LOTTO UNICO: {negozio} € 182.252,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 06/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita Notaio Giovanna Boccuni - Rep.16137 del 28.01.2003
2. Fascicolo Condono edilizio
3. Concessione edilizia in sanatoria
4. Fascicolo CILA
5. Documentazione fotografica
6. Inquadramento urbanistico
7. Estratto di mappa
8. Planimetria catastale - Ultima planimetria in atti
9. Planimetria catastale del 1995
10. Visura storica catastale
11. Visure in Conservatoria - ***
12. Visure in Conservatoria - ***
13. Visure in Conservatoria - Unità immobiliare_sub 4
14. Regolamento di condominio
15. Nota di riscontro Municipio II
16. Nota di riscontro Agenzia del Territorio
17. Fascicolo Archivio Capitolino
18. Pec inviata alle parti



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 700/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dell'Università n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 596, Part. 14, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Il bene in esame è un locale commerciale (negozio) situato in Viale dell'Università, ubicato nel Municipio II del Comune di Roma. Il locale, con accesso dal civico n. 13, è composto da una porzione antistante costituita da un unico ambiente ed un piccolo vano a ridosso della scala che conduce al soppalco praticabile, nonché da un piccolo spazio retrostante dotato di servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

