



Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI



PROC. 725/2024



Promossa da:

Rappresentata e difesa dall'Avv.*****



Contro:

Codice fiscale: *****



Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti



Custode: Dott.ssa Laura Del Santo



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

(aggiornamento della Relazione Tecnica Estimativa redatta per la Proc. 1423/2018)



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 1423/2018 del R.G.E.



Municipio XII



Via dei Correr n.22 - già Via della Consolata n.50 (foto storica)



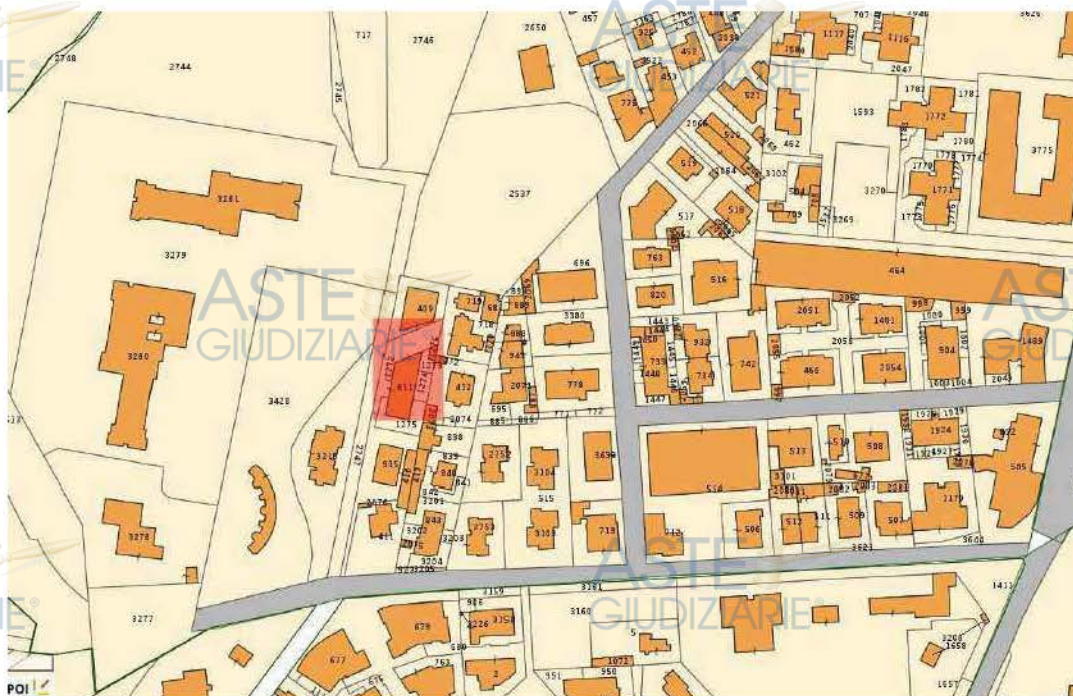
In data 20/01/2026, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), email: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, la sottoscritta Esperto Stimatore, a seguito di avviso al debitore esecutato da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, in data 23.11.2022 **e successivamente in data 09.04.2026** in cui 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 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio Condo edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

In relazione all'estinzione della procedura n. 1423/2018 e alla nuova procedura n. 725/2024, avente ad oggetto il medesimo bene pignorato, nonché in seguito al provvedimento del G.E. del 20.01.2026, che dispone: "A scioglimento della riserva assunta, provvede all'emissione del decreto di fissazione ex art. 569 c.p.c. con atto separato, confermando i medesimi ausiliari già nominati nella procedura RGE 1423/2018, avente ad oggetto lo stesso compendio immobiliare. Dispone, per economia processuale, l'acquisizione della relazione di stima, che verrà, nel caso, eventualmente aggiornata dall'esperto stimatore", la sottoscritta ha provveduto a redigere l'aggiornamento della presente relazione redatta per la procedura n. 1423/2018.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Correr n.22, scala unica, interno 17, piano 4° (Coord. Geografiche: 41°52'39"N 12°25'22"E)



Geoportale

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

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: Il bene in esame è un appartamento posto al 4° piano di un edificio prevalentemente residenziale, che si affaccia su una strada privata. E' composto da ingresso, due camere un bagno, un soggiorno con angolo cottura, una veranda ed un terrazzino.

IL QUARTIERE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel Municipio XII, nel quartiere denominato "Bravetta". Via di Bravetta è una strada del Suburbio Gianicolense, compresa tra Largo Don Luigi Guanella e Via della Casetta Mattei. Si tratta di una strada di origini molto antiche, esistente già quando questa zona era campagna. Essa, come la vicina Via di Brava e come Via Bravaria, deve il proprio nome all'antica famiglia Brava (o dei Bravi), che qui aveva il proprio fundus, che arrivava fino alla vicina zona di Via di Brava. Tra il 1877 ed il 1883 lungo questa strada venne costruito il Forte Bravetta, uno dei forti realizzato dopo l'annessione di Roma al Regno d'Italia per la difesa della città. Nel primo decennio del Novecento alcuni villini sorsero in questa strada, che iniziò ad essere abitata anche senza essere inserita nel tessuto urbano dell'epoca. Nel 1930 l'architetto Armando Brasini costruì, all'angolo con Via Silvestri, il grande complesso di Gesù Buon Pastore, nato per essere una Chiesa-Ospedale e realizzato con una maestosa e scenografica architettura neobarocca. L'opera risulta imponente, nel perfetto stile brasiniano, tanto più se pensiamo che all'epoca questa zona era campagna. Tuttavia, il complesso del Buon Pastore non fu più utilizzato come Chiesa-ospedale, ed oggi è sede di diversi istituti scolastici.

Dal bene in esame, sono raggiungibili a piedi servizi sia pubblici che privati, supermercati, scuole e farmacie. Nelle vicinanze sono presenti diverse scuole.



Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Correr n.22, scala unica, interno 17, piano 4°



Web - gis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In seguito alla verifica del fascicolo agli atti, la documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita del bene oggetto di pignoramento, il Sig. ***** **** dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Così come si evince dall'atto di provenienza del Notaio Blasi Linda, Rep.79058 del 28.02.2007, i confini risultano essere i seguenti: " (...)porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Via dei Correr numero 22 e precisamente: - appartamento posto al piano quarto distinto con il numero interno 17, composto da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, salone, una camera, bagno, balcone e veranda, confinante con appartamento interno diciotto, vano scala, proprietà ***** o suoi aventi causa, proprietà ***** e ***** o loro aventi causa, salvo altri (...)".

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

Precisamente prendendo come riferimento l'indicazione del Nord sulla planimetria catastale i confini risultano essere i seguenti: a nord l'appartamento confina con un'altra proprietà, ad ovest con distacco dell'edificio, a sud con Via dei Correr.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	3,00 m	4
Veranda	6,00 mq	7,00 mq	0,95	6,65 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	4,00 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				73,85 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				73,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1987 al 02/10/1997	***** (CF *****) ***** nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 ***** (CF *****) nata a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 811, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 4
Dal 30/06/1987 al 16/06/1987	***** (CF *****) nato in ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3 Impianto meccanografico ***** (CF *****) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3 ***** (CF *****) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 811, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 4
Dal 02/10/1997 al 28/02/2007	***** (CF *****) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/10 ***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 9/10	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 811, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 72-73 mq Rendita € 743,70 Piano 4
Dal 28/02/2006 alla data di stesura della presente relazione	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 811, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 72-73 mq Rendita € 743,70 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

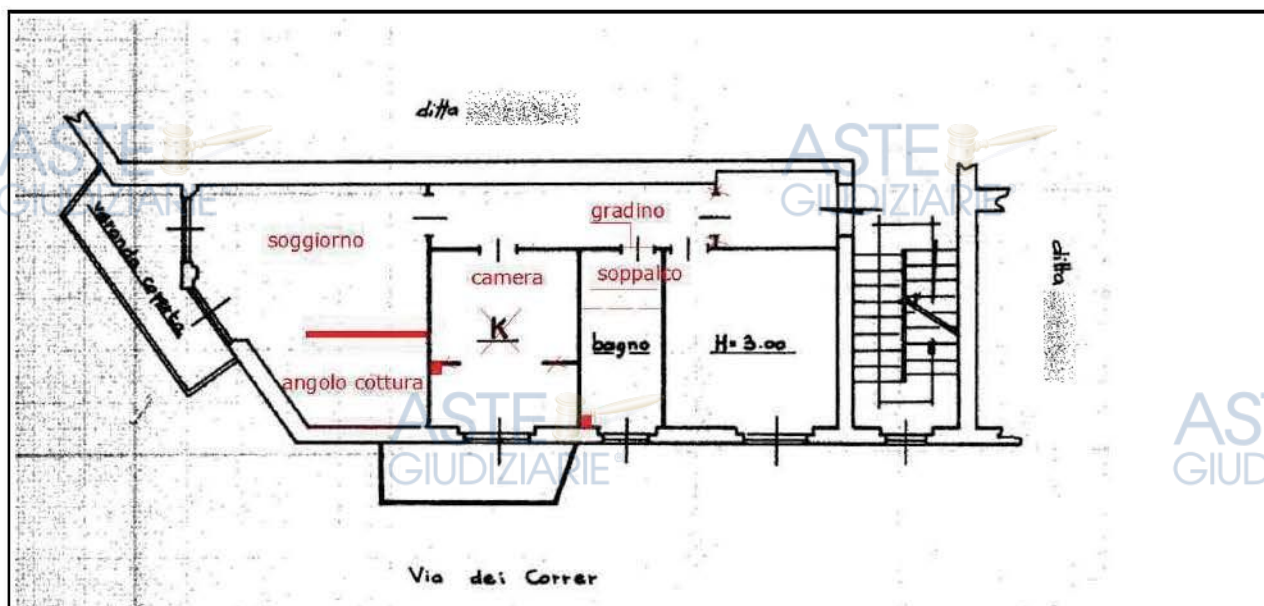
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	419	811	17	5	A2	2	4 vani	72-73 mq	743,70 €	4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al custode nominato, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in Catasto. Tali difformità consistono principalmente in una diversa distribuzione degli spazi interni: la cucina originaria è stata trasformata in camera da letto, con contestuale rimozione di due spallette in muratura; la funzione di cucina è stata trasferita nel soggiorno, dove è stato realizzato un angolo cottura, parzialmente delimitato da un nuovo tramezzo in cartongesso. Si rileva inoltre che il bagno presenta un dislivello in corrispondenza dell'ingresso, risultando rialzato rispetto alla quota del corridoio. All'interno del bagno è stato realizzato un soppalco. All'ingresso dell'appartamento sono state rimosse due spallette murarie originariamente funzionali alla presenza di una porta. Si precisa, altresì, che nella planimetria catastale non risultano riportati alcuni tracantoni attualmente presenti. Le difformità riscontrate risultano sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. I costi stimati per la regolarizzazione sono di circa € 3.300,00 comprensivo dell'onorario del tecnico e della regolarizzazione catastale, a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto in sede di stima.



Difformità individuate in planimetria

ASTE GIUDIZIARIE®
DIFFORMITA' INDIVIDUATE IN FOTO



Soppalco in bagno - Pavimento del bagno leggermente rialzato



Angolo cottura in soggiorno - tramezzo in cartongesso



Rimozione spallette in muratura all'ingresso - Rimozione spallette in muratura e trasformazione della cucina in camera da letto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Data presentazione: 08/03/1986 - Data: 05/10/2022 - n. T137685 - Richiedente: [redacted]

MODULANO P. 10. IND. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1986, N. 51)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via dei Correr 22
Ditta data a il 11
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Piano Quarto
interno 17

diffa [redacted]

Via dei Correr

Catasto di Roma
Foglio 419 part. 811/17

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Fog. 419 part. 811/17
---------------	-----------------------

Compilata dal Arch. Francesco D'Angelo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

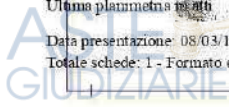
Inscritto all'Albo de Architetti
della Provincia di Roma

DATA 06.03.86

Firma: Luigi Anzani

ipam 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 419 - Particella 811 - Subalterno 17 >
VIA DEI CORRER n. 22 - Interno 17 Piano 4



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1986 - Data: 05/10/2022 - n. T137685 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria catastale in atti

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



ASTE GIUDIZIARIE®
PRECISAZIONI
Nessuna precisazione

ASTE GIUDIZIARIE®

PATTI

L'unità immobiliare è attualmente libera

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si trova in cattivo stato di manutenzione, con evidenti segni di muffa e crepe, sulle pareti.



Copertura della veranda e spallette in muratura

PARTI COMUNI

Come descritto ed indicato all'art. 2 - (Cose comuni), del Regolamento di condominio (che si allega alla presente relazione), "costituiscono proprietà comune tra tutti i condomini e nelle proporzioni indicate nella tabella A:

- 1) la rete generale delle fognature e delle canalizzazioni, sia quelle del sottosuolo che quelle volanti sino all'ingresso delle singole proprietà;
- 2) gli impianti dell'acqua e dell'energia elettrica con le relative reti di distribuzione sino all'ingresso delle singole proprietà;
- 3) le aree su cui insistono i muri del fabbricato;
- 4) l'ossatura e le fondazioni;
- 5) le facciate esterne del fabbricato;
- 6) l'impianto del termosifone con la caldaia e con il locale adetto;
- 7) il lavatoio con annesso terrazzo, limitatamente all'area adibita ad uso stenditoio;
- 8) il portone, l'androne e la scala;
- 9) la guardiola del portiere.(...)"

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
10 di 27

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato trascritte in Conservatoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al quarto piano di un edificio a destinazione residenziale. Dalla pubblica via, denominata Via della Consolata si accede tramite un cancello sia pedonale che carrabile, a una strada privata (Via dei Correr) che costeggia una serie di fabbricati ad uso abitativo, disposti in linea e contraddistinti da diversi numeri civici. L'edificio, identificato al civico n. 22, si presenta esternamente con finitura a intonaco tinteggiato di colore chiaro, con zoccolatura in listelli di travertino per un'altezza di circa un metro. I prospetti sono inoltre scanditi da marcapiani di colore bianco, mentre l'ingresso è caratterizzato da un rivestimento in travertino, che ne valorizza l'accesso.



Ingresso carrabile e pedonale



Edificio in esame

L'unità immobiliare è posta al quarto piano ed è individuata con l'interno n. 17. L'appartamento si compone di un ingresso che introduce a un corridoio distributivo, dal quale si accede a due camere da letto e a un bagno. In fondo al corridoio si trova il soggiorno, all'interno del quale è stato ricavato un angolo cottura. Dal soggiorno si accede a un piccolo terrazzo a livello, chiuso con vetrate, mentre da una delle camere è possibile accedere a un secondo terrazzo con affaccio sulla strada privata. Il bagno è dotato di un soppalco, accessibile dall'interno, utilizzato come spazio accessorio. Le finiture interne risultano di tipo ordinario: gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato; le pareti sono tinteggiate. I pavimenti del soggiorno sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro, mentre il bagno e la zona cottura presentano, oltre alla pavimentazione, anche rivestimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. L'unità immobiliare si presenta in cattive condizioni manutentive.



Camera, bagno



Camera, soggiorno



Angolo cottura, veranda



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente è libero

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1997 al 28/02/2007	***** (CF*****) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprietà' per 1/10 ***** (CF*****) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprietà' per 9/10	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCIUMBATA DOMENICO	02/10/1997	62552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/10/1997	62846	37103
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/02/2007 alla data di stesura della presente relazione	***** (CF*****) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprietà' per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BLASI LINDA	28/02/2007	79058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/03/2007	15150	45297
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 05/03/2007
 Reg. gen. 45298 - Reg. part. 9587
 Importo: € 359.700,00
 A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
 Contro *****
 Capitale: € 239.800,00
 Rogante: BLASI LINDA
 Data: 28/02/2007
 N° repertorio: 79059
 N° raccolta: 3943

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

Annotazione a Iscrizione: Reg. part.18094 Reg. gen.18094 del 07/12/2021 - CESSIONE DI IPOTECA ALLA *** SRL con sede in Roma (Codice Fiscale: *****) giusto atto ai rogiti del notaio Daria Zappone di Roma del 19 novembre 2021 Rep. 8016/4046.**

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 01/10/2018

Reg. gen. 110965 - Reg. part. 77484

A favore di: UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro: *****

Annotazione a Trascrizione: n. 6074 del 06/04/2023 CANCELLAZIONE

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 07/12/2018

Reg. gen. 141728 - Reg. part. 98237

Quota: 1/1

A favore di: *****

Contro: *****

CON ORDINE DI CANCELLAZIONE (emesso dal GE non ancora eseguito)

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 02/08/2024

Reg. gen. 100320 - Reg. part. 75375

Quota: 1/1

A favore di: ***** Srl

Contro: *****

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 cad; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziale.

Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.



Planimetria e legenda Nic

In relazione alla Tavole del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), l'area ricade in: TAV. A - Paesaggio degli insediamenti urbani - TAV B - Aree urbanizzate del PTPR; TAV. C - Tessuto urbano



PTPR: Tavola B

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non ricade in un Piano di Zona
- L'immobile risulta agibile in quanto è presente il certificato di agibilità

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

Il fabbricato di cui il bene oggetto di parte, è stato realizzato con progetto n. 4337 del 09.02.1954, approvato con seduta della Commissione edilizia in data 04.05.1954, successiva variante approvata in data 29.09.1955 e, nuovo progetto di variante approvato in data 06.11.1956, consistente sostanzialmente nelle modifiche interne così come si evince dallo stralcio della Relazione Tecnica. Sono presenti Licenza edilizia n. 1320AR/55 e Certificato di agibilità n.1665 del 27.12.1956. E' presente un atto d'obbligo a rogito del Notaio Francesco Alonzo Rep. 3224 del 23.06.1954, trascritto in data 30.06.1954 ai nn. 28841/19605. Per la sistemazione stradale, in quanto il rilascio della licenza edilizia per la costruzione dell'edificio, è subordinata alla presentazione di un atto d'obbligo per la "(...)sistemazione e manutenzione della nuova via di piano regolatore nei pressi di Via degli Estensi di accesso al costruendo edificio (...)Qualora poi in avvenire il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale e dei pubblici servizi della zona, il comparente per sé, suoi eredi ed aventi causa, si impegna a contribuire nella misura dell'ottanta per cento (80%) alle spese relative sostenute dal Comune unicamente al tratto fronteggiante la sua proprietà(...)"

RELAZIONE TECNICA

Le attuali modifiche alla variante già presentata constano sostanzialmente di una nuova suddivisione interna dell'area coperta e solamente per quanto si riferisce al piano terra ed a quello tipo mentre per il resto, trattandosi di fabbricato già coperto non si sono mutate nè l'altezza nè le superfici coperte nè le facciate che rimangono quelle approvate dalla Commissione edilizia.

Nella precedente suddivisione si avevano tre appartamenti per piano; nell'attuale si è previsto di ottenere quattro appartamenti più piccoli provvedendo nello stesso tempo a migliorare il tipo di rifiniture.

Infatti si porranno in opera pavimenti in marmettoni 40 x 40 in tutti gli ambienti abitati, mattonelle di graniglia nei servizi, battiscopa, bagni e cucina maiolicati, scale in marmo con ripiani in bollettonato, ringhiere in ferro, anche per i balconi, impianto elettrico sotto traccia, impianti di riscaldamento centrale, ecc.

Roma, 10 luglio 1956

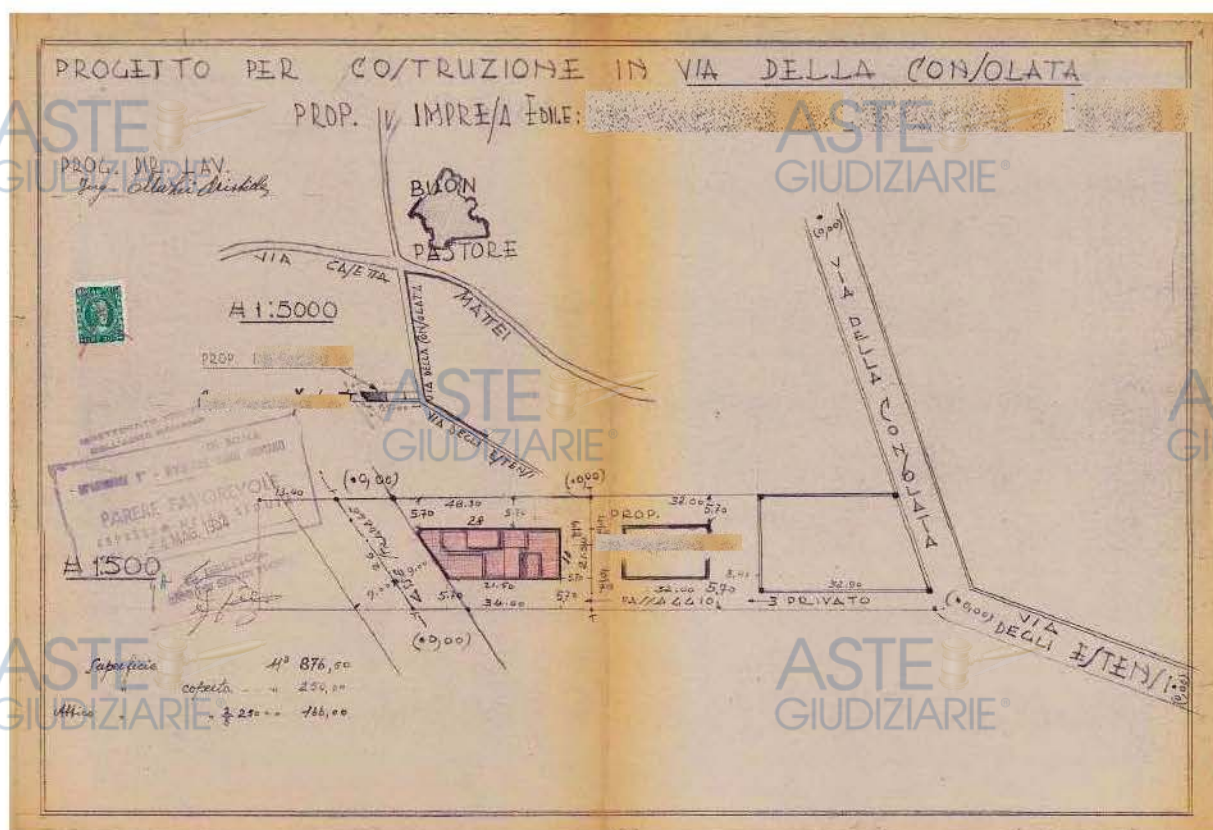
Confrontando la planimetria del progetto con lo stato dei luoghi, sono evidenti delle difformità già rappresentate nel paragrafo precedente: "corrispondenza catastale".

Tali difformità consistono principalmente in una diversa distribuzione degli spazi interni: la cucina originaria è stata trasformata in camera da letto, con contestuale rimozione di due spallette in muratura; la funzione di cucina è stata trasferita nel soggiorno, dove è stato realizzato un angolo cottura, parzialmente delimitato da un nuovo tramezzo in cartongesso. Si rileva inoltre che il bagno presenta un dislivello in corrispondenza

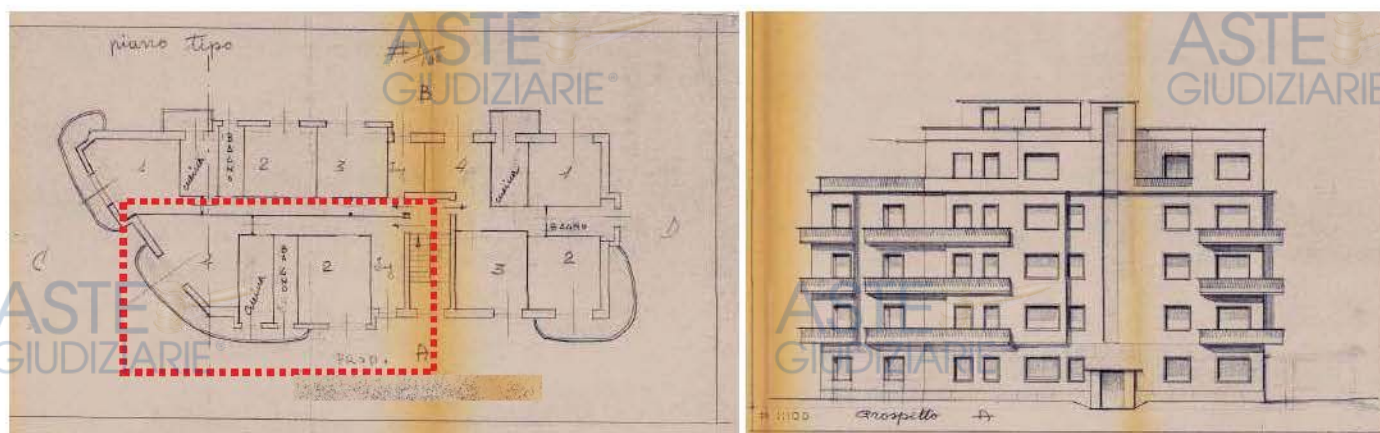
dell'ingresso, risultando rialzato rispetto alla quota del corridoio. All'interno del bagno è stato realizzato un soppalco. All'ingresso dell'appartamento sono state rimosse due spallette murarie originariamente funzionali alla presenza di una porta. Si precisa, altresì, che nella planimetria catastale non risultano riportati alcuni tracantoni attualmente presenti. Le difformità riscontrate risultano sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. I costi stimati per la regolarizzazione sono di circa € 3.300,00 comprensivo dell'onorario del tecnico e della regolarizzazione catastale, a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto in sede di stima.

Per la chiusura di uno dei due terrazzi a veranda, è stata presentata domanda di sanatoria prot. 86/81709, ai sensi della L.47/85. E' stata poi rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 40454 del 04.07.1997

1° PROGETTO APPROVATO (seduta del 04.05.1954)

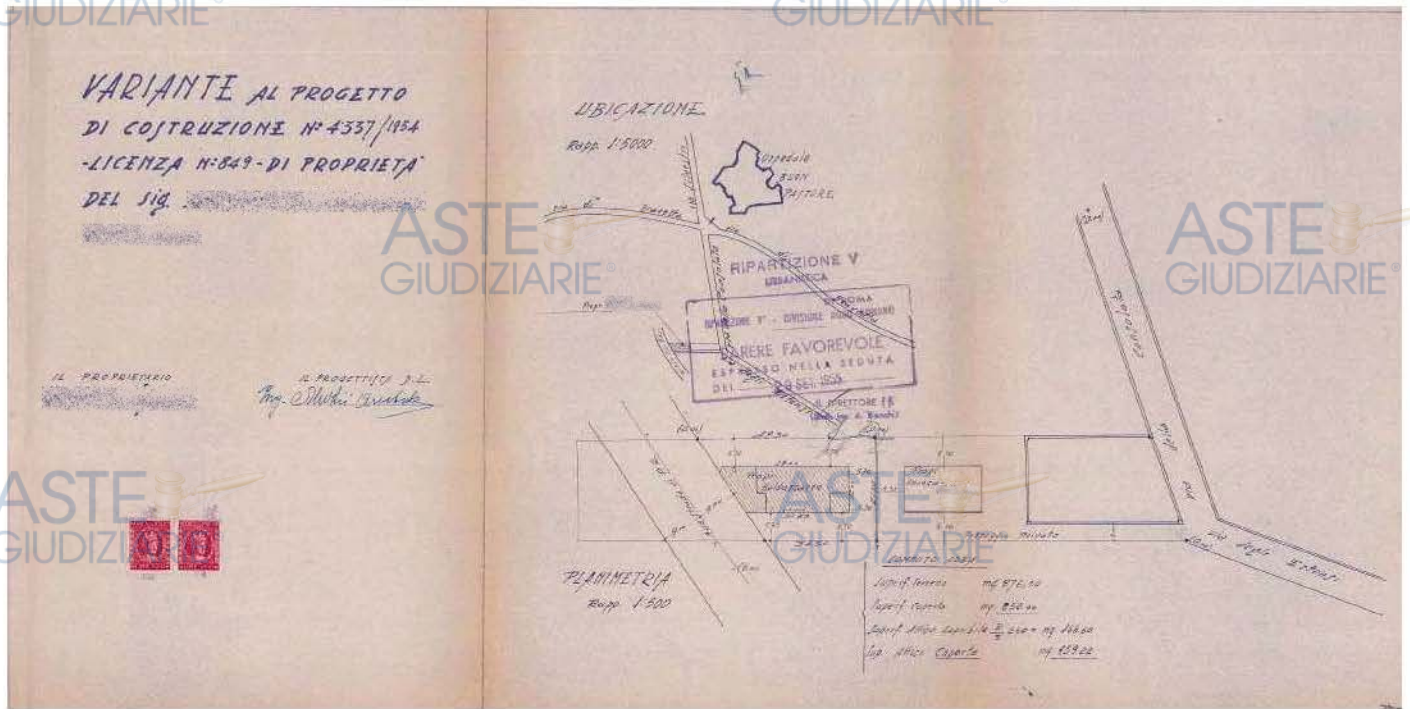


Cartiglio tavola

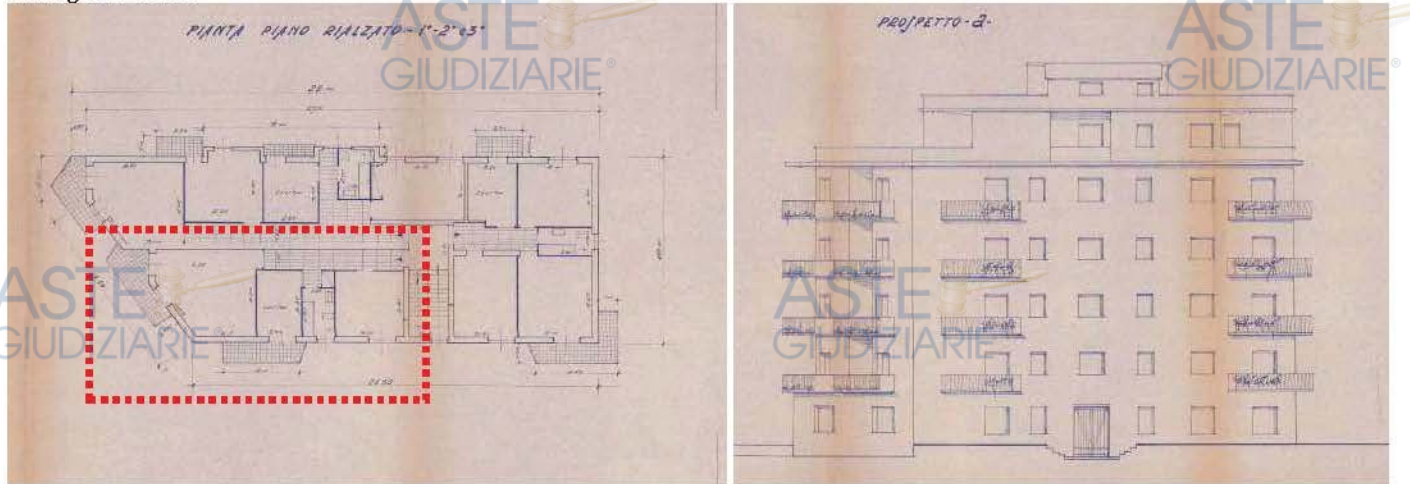


Stralcio progetto approvato: pianta piano tipo e prospetto principale

2° PROGETTO APPROVATO (seduta del 29.09.1955)



Cartiglio tavola



Stralcio progetto approvato: pianta piano tipo e prospetto principale



COMUNE DI ROMA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal [redacted]
 registrata al protocollo di questa Amministrazione (Ripartizione XV) il 5-3-1984
 19 col N. 10839
 Visto l'art. 52 Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale 3 Marzo 1934 n. 383.

CERTIFICA

che al [redacted]
 fu rilasciata la licenza che qui appresso si trascrive:



IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 24850/56 Protocollo XV Ripartizione presentata dal
 (1) [redacted]
 Visti gli artt. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie R. D. 27 luglio 1934 n. 1265
 e 29 del Regolamento d'igiene del Comune.
 Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di cui al progetto
 28345/55 e 30673/56 di tipo (2) palazzina popolare della superficie in
 mq. 850 situata in via della Annunziata N. 50

Certificato di agibilità



abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPARTAMENTI	Totali vani	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abit.	uso vano
Semi sotter.	/																	
Piano terra	Allog.			3		1										4	6	8
Sopra terra	Allog.																	
Mezzanino	/																	
Primo piano	Allog.			1	2	1										4	8	8
Secondo piano	Allog.			1	2	1										4	8	8
Terzo piano	Allog.			1	2	1										4	8	8
Quarto piano	Allog.			1	2	1										4	8	8
Quinto piano	/																	
Sesto piano	/																	
Settimo piano	/																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione

Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'igiene e non contengono più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiono cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita di allora. *attuale moltiplicazione delle acque di rifiuto a mezzo impianto domestico di chiarificazione, fino a quando la zona non sarà provvista di fogna pubblica.*
 Tassa L. 36.600 Dal Campidoglio, li 24-12-1956
 Bolletta 8526

L'ispettore edilizio
 F.to dr. Arch. Sulpizio Coste

Il Sindaco
 Dr. Ing. Arturo Bianchi

COMUNE DI ROMA

Legge 47/1985 - SANATORIA OPERE EDILIZIE ABUSIVE

EDIFICIO SITO IN ROMA - VIA DEI CORREI N° 22

LOCALITÀ - S. ANGELO - 00100

PROPRIETÀ - [redacted]

RIC. CATASTALE - FOGLIO GIS PARTICELLA 8/1 SUB 13

SCALE 1/100

DATA 18.08.1985

IL TECNICO - [redacted]

IL RICHIEDENTE - [redacted]

CODICE FISCALE - [redacted]

Tavola di progetto per domanda di Concessione edilizia in sanatoria (chiusura veranda)



FOTO N° 2

Massimiliano Capanni saluti
Prot. n° 000081709
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
10 LUG. 1998
N. Fasc. 11850
Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 17/04/86
al n° di Prot. 86/000081709/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 7,15
sull'immobile sito in ROMA [redacted]

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli:
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 200.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 58041004 per L. 16.000 a titolo di oneri accessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49784005 per L. 82.000 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° 785 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Febbraio 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 24/01/1995;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6/12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 00/15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia e sanatoria ai sensi dello
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94:

RILASCIA

Al Sig. [redacted] E [redacted]
con domicilio in ROMA [redacted]
La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n° 38127/86
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenziale mq 7,15

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata alle
ottemperanze del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

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

Roma, li 04/07/1997

L'addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO
Anna Maria SCIOITI

IL DIRIGENTE SUPERIORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso conto della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto copia della presente.

IL CONCESSIONARIO

Foto allegate alla domanda di Condono

Concessione edilizia in sanatoria

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 ed in considerazione dello stato di fatto, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, ricade all'interno del Condominio per il quale è stato redatto il Regolamento Condominiale (e relativa tabella millesimale), successivamente registrato in data 01.03.1957 al n.11336. All'unità immobiliare in esame, sono attribuiti 50 millesimi.

In relazione alla mail inviata dall' Amministratore di Condominio, alla data del 23.03.2026, il Sig. ***** presentava un debito condominiale di circa : € 4.364,11 (TOTALE COMPLESSIVO)

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Correr n.22, scala unica, interno 17, piano 4°
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 811, Sub. 17, Zc. 5, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 209.700,00

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 mezzera 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 estimativi. 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 estimativo 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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA (H501)

Fascia: Periferica

Zona: PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice zona: D76

Destinazione: Residenziale

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	
Abitazioni civili	NORMALE	2250	3200	L	10,3	14,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2500	L	9,5	13,5	L
Box	NORMALE	1050	1450	L	6,5	8,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1100	L	5,3	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	3,5	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L	9,3	13,8	L

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Abitazioni civili: Valutazione Min. € 2.250,00, Media € 2.725,00/mq, Max € 3.200,00.

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE (siti consultati in data 22.03.2026)



€ 295.000



Trilocale via degli Estensi 1, Pisana - Bravetta, Roma

- 3 locali
- 85 m²
- 1 bagno
- No Ascensore
- Balcone
- Terrazzo

Piano 1

MESSAGGIO

VISITA



€ 230.000



Bilocale via dei Carraresi 18, Pisana - Bravetta, Roma

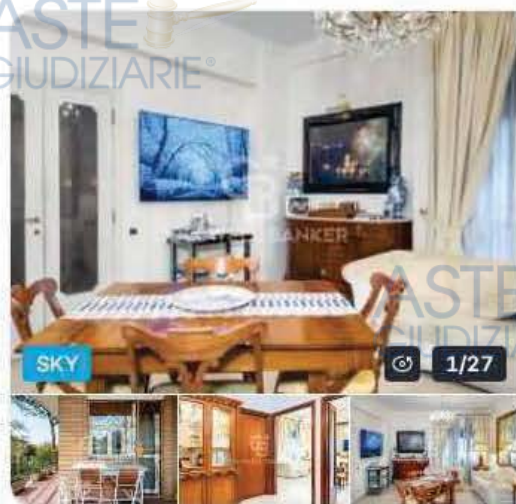
- 2 locali
- 63 m²
- 1 bagno
- No Ascensore
- Balcone
- Terrazzo
- Arredato

Piano T

Appartamento con ampio terrazzo in vendita a Roma - Via dei Carraresi 18 in Via dei Carraresi traversa tranquilla di Via di Bravetta proponiamo in vendita un delizioso appartamento di 63 m² situato al piano terra di una palazzina a cortina...

MESSAGGIO

VISITA



€ 349.000



Trilocale via Silvestri, Pisana - Bravetta, Roma

- 3 locali
- 110 m²
- 1 bagno
- Ascensore
- Terrazzo

Piano 1

Ampio Trilocale Luminoso con Terrazza - Via Silvestri, Roma In una zona tranquilla e residenziale della Valle dei Casali, a breve distanza dalle aree verdi di Villa Pamphili, proponiamo in vendita un ampio trilocale di circa 110 mq situato al primo...

MESSAGGIO

VISITA



Valutazioni medie arrotondate € 3.430,00/mq



Considerato che l'appartamento si trova in cattivo stato di manutenzione si prenderà come riferimento il valore delle Quotazioni OMI pari ad: Euro 3.200,00/mq.

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 236.320,00, tale importo sarà decurtato delle somme necessarie per sanare le difformità presenti (circa € 3.300,00) a cui sarà decurtato un ulteriore 10% 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.

L'importo di stima, arrotondato è dunque di € 209.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Correr n.22, scala unica, interno 17, piano 4°	73,85 mq	3.200,00 €/mq	€ 236.320,00	100,00%	€ 236.320,00
Valore di stima:					€ 236.320,00
					€ 209.700,00

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 18.04.2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- a. Visure in conservatoria *****
- b. Visure in conservatoria F.419 part.811 sub 17
- c. Visure storiche catastali
- d. Debito condominiale
- e. Ricevuta di avvenuta consegna della relazione Tecnica alle parti

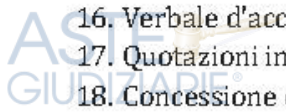
ELENCO ALLEGATI (Precedente Relazione):

1. Atto di provenienza - Notaio Linda Blasi
2. Fascicolo Condono edilizio (veranda)

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



3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie catastali attuali
5. Visure storiche catastali
6. Tavola del progetto
7. Certificato di agibilità
8. Estratto di mappa
9. Inquadramento urbanistico
10. Visure in conservatoria *****
11. Visure in conservatoria F.419 part.811 sub 17
12. Nota Agenzia delle Entrate - Contratti di locazione
13. Nota Ufficio Condono Edilizio
14. Regolamento di Condominio
15. Pec inviata alle parti
16. Verbale d'accesso
17. Quotazioni immobiliari
18. Concessione edilizia in sanatoria - Veranda
19. Atto d'obbligo
20. Licenza edilizia



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1423/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Correr n.22, scala unica, interno 17, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 811, Sub. 17, Zc. 5, Categoria A/2	Superficie	73,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame si trova in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in esame è un appartamento posto al 4 piano di un edificio prevalentemente residenziale. E' composto da ingresso, due camere un bagno, un soggiorno con angolo cottura, una veranda ed un terrazzino. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel Municipio XII, nel quartiere denominato "Bravetta".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Attualmente l'unità immobiliare è libera		

