

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andrea Rossetti, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. N. 10/2025**

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

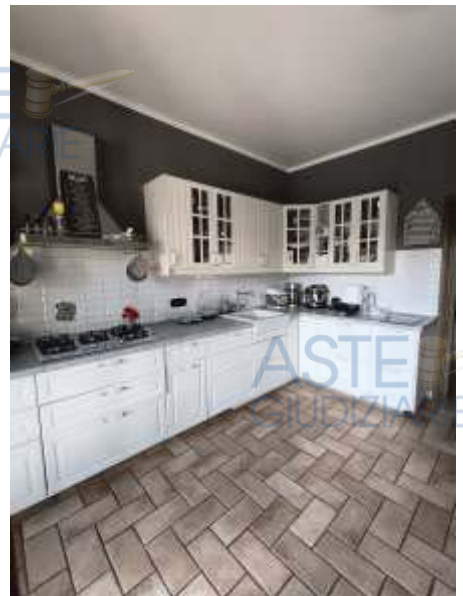
XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX



**VILLINO IN BIFAMILIARE CON BOX AUTO
(LOTTO UNICO)**

ROMA, VIA LUIGI CHERUBINI (ZONA INFERNETTO) n. 92-94 Piani S1 - T - 1

BASE D'ASTA: € 345.000,00



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Bene N° 1 e Bene N° 2	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 + BENE N°2 - Villetta e BOX-AUTO	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1	9
Dati E PLANIMETRIE Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1	11
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 + BENE N° 2	12
Formalità	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	16
Vincoli E oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.	28
Lotto Unico	28



Con provvedimento del 05/09/2025, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email: archarossetti@gmail.com, pec: an.rossetti@pec.archrm.it, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e, in pari data, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piani S1 - T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel Comune di Roma, Municipio X (ex Municipio XIII), nella frazione denominata "Infernetto", che si estende al di fuori del Grande Raccordo Anulare sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la Tenuta presidenziale di Castelporziano.

La zona si trova nell'area sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare ed è confinante con il Comune di Pomezia.

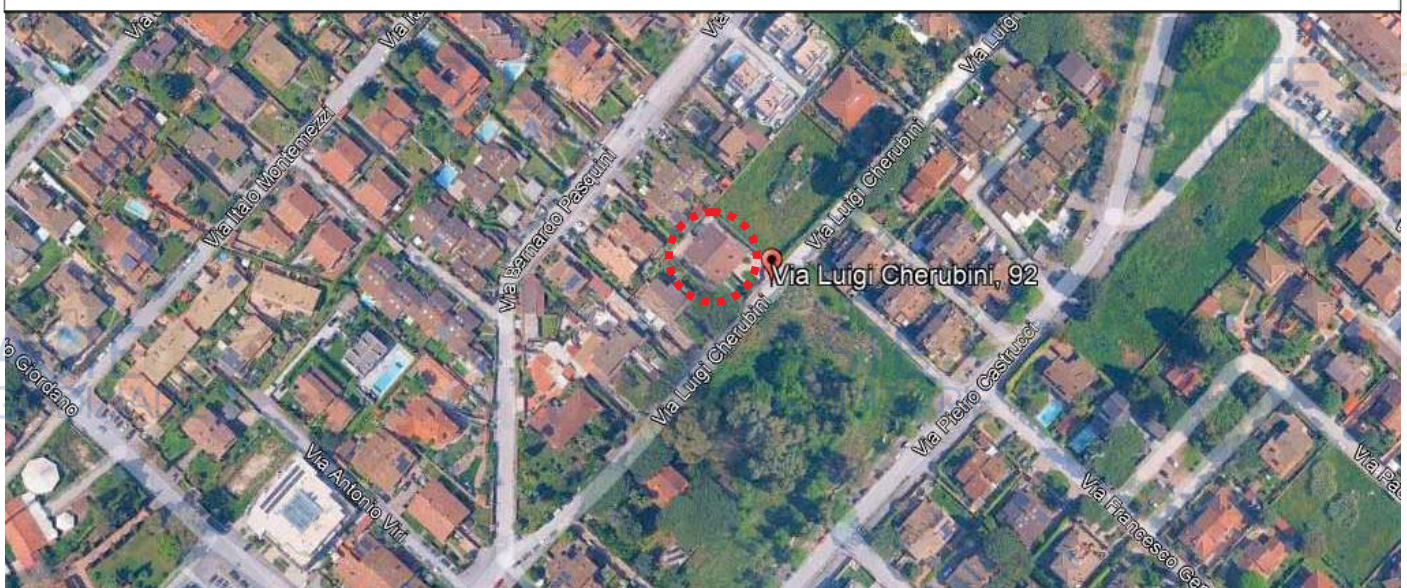
La zona confina:

a nord-est con la zona urbanistica 13X Castel Porziano

a sud-ovest con la zona urbanistica 13H Castel Fusano

a nord-ovest con la zona urbanistica 13D Palocco

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



Fanno parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento:

VILLINO IN EDIFICIO BIFAMILIARE con accesso pedonale tramite la corte esterna esclusiva (con piscina) dal civico n. 92 di Via L. Cherubini, costituito al P.T. da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno ed una camera matrimoniale, oltre una **SOFFITTA/MANSARDA** (non abitabile) posta al piano primo e una **CANTINA** al piano S1, censiti al NCEU al Fg. 1116, part.lla 2732, sub 3, zona cens. 6, Categoria A/7, classe 8, consistenza 6 vani, sup. catastale mq 144, r.c. € 1.704,31.

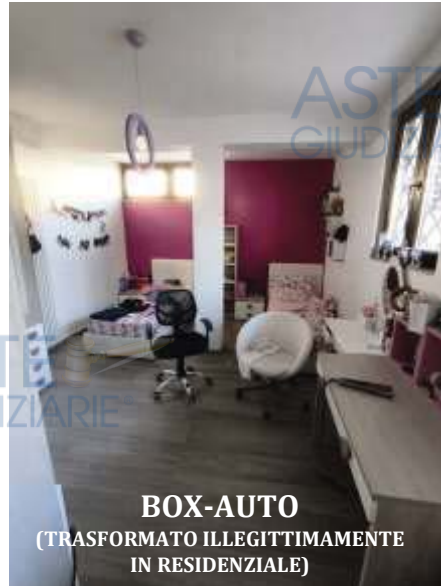
BOX-AUTO (trasformato illegittimamente in appartamento residenziale) con accesso dal civico n. 92 di Via L. Cherubini, censito al NCEU al Fg. 1116, part.lla 2732, sub 4, zona cens. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza mq 46, sup. catastale mq 51, r.c. € 216,19.

FOTOGRAFIE RAPPRESENTATIVE DELLO STATO DEI LUOGHI:





CANTINA
(TRASFORMATA ILLEGITTIMAMENTE
IN RESIDENZIALE)



BOX-AUTO
(TRASFORMATO ILLEGITTIMAMENTE
IN RESIDENZIALE)



PISCINA ESTERNA



LOTTO UNICO

Il lotto è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 E BENE N° 2

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92-94, PIANO S1-T - 1

Confini: Affaccio su Via Luigi Cherubini; terreno censito al fg. 1116, p.lla 414, villino censito allo stesso foglio, p.lla 2732, sub. 1, accessibile dal civico n. 96 della stessa via.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92, PIANO S1

Confini: autorimessa e cantina censite allo stesso foglio e particella rispettivamente con i subalterni nn. 2 e 3; rampa carrabile; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 + BENE N° 2 - VILLETTA E BOX-AUTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VILLINO/ABITAZIONE	mq 65,00	mq 71,00	1	mq 71,00	m 3,00	rialzato
UFFICIO	mq 15,00	mq 19,00	0,7	mq 13,30	m 3,00	rialzato
GIARDINO/CORTE ESTERNA	mq 230,00	-	0,10	mq 23,00	-	S1
BALCONE/TERRAZZI	mq 69,00	-	0,25	mq 17,25	-	S1
CANTINA	mq 80,00	mq 90,00	0,40	mq 36,00	m 2,70	S1
MANSARDA	mq 30,00	mq 35,00	0,40	mq 14,00	Hmedia m 1,70	1
BOX-AUTO	mq 40,00	mq 45,00	0,50	mq 22,50	m 2,55	
Totale superficie convenzionale:				mq 195,00	arrotondata per difetto	

CORTE ESTERNA ESCLUSIVA + PIANO RIALZATO (residenziale)

H = m 3



PIANO SEMINTERRATO

H = m 2,70
(non abitabile)



H m 2,70
sup. calpestabile tot. mq 80



PIANO PRIMO MANSARDATO

Hmed = m 1,70
(non abitabile)



sup. calpestabile tot. mq 30



RILIEVO STATO ATTUALE DEI LUOGHI
colore rosso: interventi non legittimi
urbanisticamente



H m 2,55
sup. calpestabile tot. mq 40



Il villino, ad uso abitativo, ed il piccolo ufficio sono situati al piano rialzato; al piano primo mansardato è presente la soffitta non abitabile, in cui è stato trasformato il locale lavatoio in bagno ed è stata installata tutta l'impiantistica (idrica, termica ed elettrica) che configura un illegittimo cambio di destinazione d'uso in residenziale. Al piano semi-interrato si trovano invece una ampia cantina ed il box-auto, trasformati anch'essi illegittimamente in residenziale.

I beni pignorati non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92-94, PIANO S1-T - 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1116 Particella: 2732 Sub.: 3

INTESTATO

(1) Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 14/02/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani	Totale: 144 m ² Totale: edifici aree scoperte**): 144 m ²	Euro 1.704,31	RISTRUTTURAZIONE del 13/02/2020 Pratica n. RM0009561 in atti dal 14/02/2020 RISTRUTTURAZIONE (n. 26389 1/2020)
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e risulta proprio (L.n. 70/94)										

Mappali Terreni Corsivi
Codice Catasto H501 - Sezione C - Foglio 1116 - Particella 2732

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani	Totale: 145 m ² Totale: edifici aree scoperte**): 145 m ²	Euro 1.704,31	VARIAZIONE del 25/03/2019 Pratica n. RM0116280 in atti dal 26/03/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31026 1/2019)
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e risulta proprio (L.n. 70/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani	Totale: 150 m ² Totale: edifici aree scoperte**): 150 m ²	Euro 1.704,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtú dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e risulta valido										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani		Euro 1.704,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 Pratica n. RM0187363 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21972 1/2006)
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e risulta valido										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani		Euro 1.704,31	COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. RM0173161 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2205 1/2005)
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e risulta proprio (L.n. 70/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1081 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44083 1/2019 Esperto PI di ROMA 1 in atti dal 28/05/2019			

Situazione degli intestati dal 20/02/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/4 fino al 23/05/2019
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 23/05/2019
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 23/05/2019
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/02/2019 Pubblico ufficiale VACCIA CHRISTIAN Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1390 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 2693 registrato in data 14/03/2019 RISOLUZIONE CONSENSUALE DI DONAZIONE Voluntas n. 14144 1/2019 - Pratica n. RM0114888 in atti dal 14/03/2019			

Situazione degli intestati dal 08/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 28/02/2019
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 28/02/2019
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. RM0173161 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2203 1/2005)			

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92, PIANO S1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1116 Particella: 2732 Sub.: 4

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1116	2732	4	6		C/6	13	40 m²	Totale: 51 m²	Euro 216,19	Variazione del 09/11/2015 - Assunzione in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92 Piano S1										
Notifica		Partita									Mod.FB	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1116 - Particella 2732

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1116	2732	4	6		C/6	13	40 m²		Euro 216,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 Pratica n. RM0187365 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21974 1/2006).
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92 Piano S1										
Notifica		Partita									Mod.FB	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1116 - Particella 2732

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1116	2732	4	6		C/6	13	40 m²		Euro 216,19	COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. RM0173161 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2203 1/2005)
Indirizzo		VIA LUIGI CHERUBINI n. 92 Piano S1										
Notifica		Partita									Mod.FB	
Annotazioni		-classamento e rendita propri (L.n. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1081 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44083 1/2019 Esperto PI di ROMA 1 in atti dal 28/05/2019			

Situazione degli intestati dal 20/02/2019

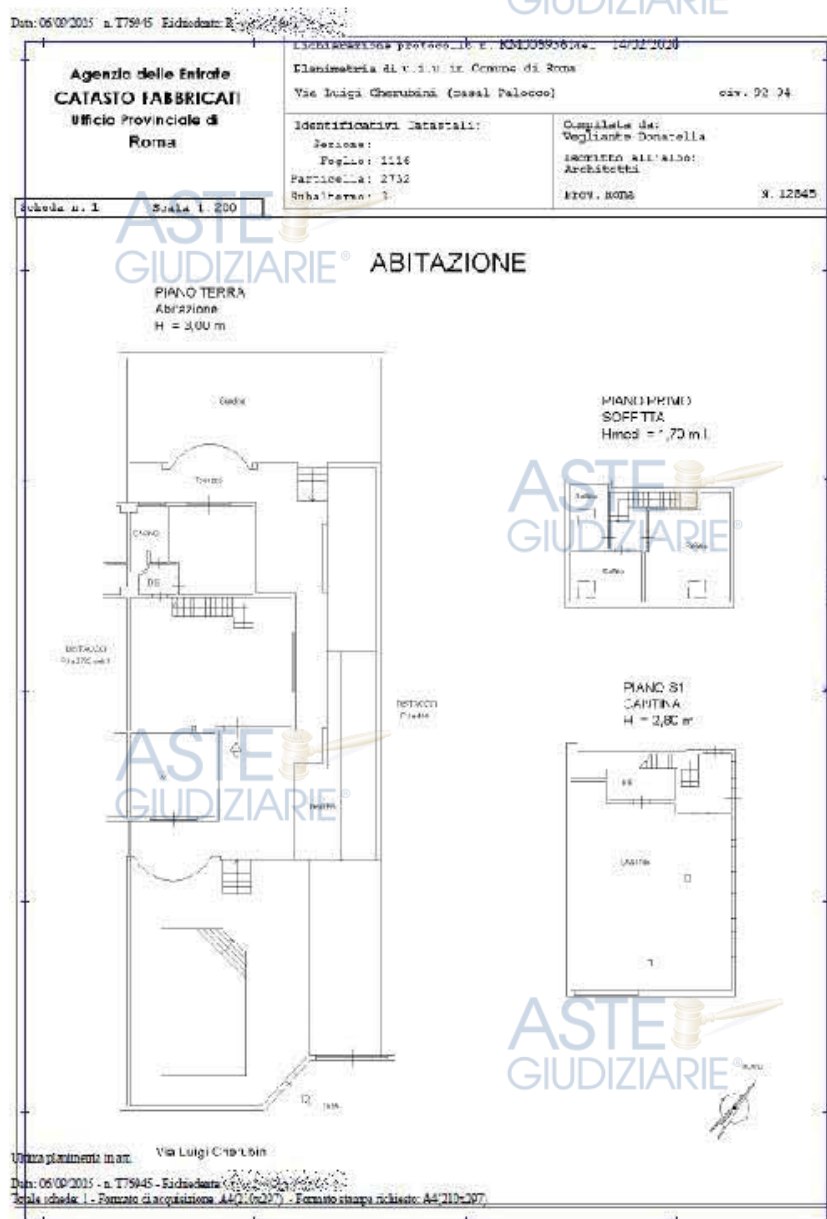
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/4 fino al 23/05/2019
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 23/05/2019
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 23/05/2019
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/02/2019 Pubblico ufficiale VACCIA CHRISTIAN Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1390 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 2693 registrato in data 14/03/2019 RISOLUZIONE CONSENSUALE DI DONAZIONE Voluntas n. 14144 1/2019 - Pratica n. RM0114888 in atti dal 14/03/2019			

N. 1		FATTI ANAGRAFICI		PROPRIETÀ E P.E.		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 08/03/2003 Francia n. 2301/13181 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 229) 1/2003)				(1) Proprietà 1/2 fino al 30/03/2019	
						(1) Proprietà 1/2 fino al 30/03/2019	

DATI E PLANIMETRIE CATASTALI

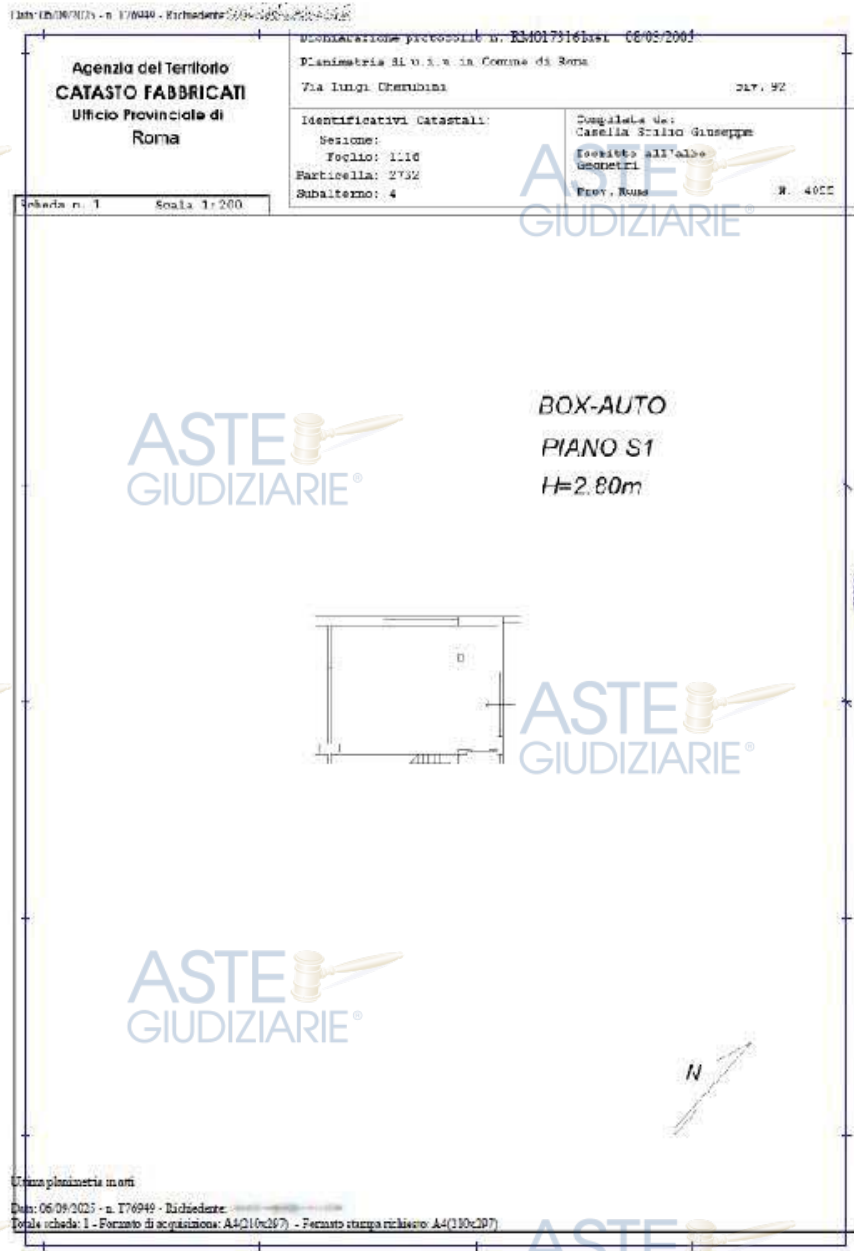
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92-94, PIANO S1-T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2732	3	6	A7	8	6 vani	144mq	1704,31 €	S1-T-1	



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2732	4	6	C6	13	46	51 mq	216,19 €	S1	



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per le seguenti difformità (cfr. grafici alle pagg. 6 e 7):

- Ampliamento volumetrico al piano rialzato;
- Cambio di destinazione d'uso in residenziale del locale mansarda, dell'autorimessa e della cantina;
- Diversa distribuzione degli spazi interni

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si trova in buono stato manutentivo/conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio bifamiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nel bagno al piano rialzato ed in quelli realizzati abusivamente al piano mansardato ed al piano S1 sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni dell'immobile sono in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono anch'essi in legno con vetrocamera.

Sono state installate grate in ferro su tutti gli infissi.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'immobile è provvisto di impianto di raffrescamento a pompa di calore e split.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dal verbale di accesso allegato, nel compendio pignorato risiedono l'esecutato (Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX), la Sig.ra XXXXXXXXXXXX (coniuge separata) e i loro quattro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 + BENE N° 2

Si riportano di seguito lo stralcio della relazione notarile versata agli atti della procedura:

*A XXXXXXXXXXXX nato a **** in data ***** C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 1116 Particella 2732 Subalterno 3, NCEU Foglio 1116 Particella 2732 Subalterno 4 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cerini Nicola Giovanni del 23 maggio 2019 repertorio n. 2081/1681 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 29 maggio 2019 al numero di registro generale 62965 e numero di registro particolare 44083 da XXXXXXXXXXXX nata a **** in data ***** C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a **** in data ***** C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX nata a **** in data ***** C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà degli*



immobili siti nel comune di Roma. A XXXXXXXXXXXXXXX nato a **** in data ***** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX nata a **** in data ***** **** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni il terreno, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili oggetto della procedura esecutiva, è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Manzi Antonio del 19 aprile 2000 repertorio n. 59400 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 aprile 2000 al numero di registro generale 33579 e numero di registro particolare 22055 da XXXXXXXXXXXXXXX nato a ***** in data **** ***** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- In data 4 marzo 2019 al n. 3513 di risoluzione, limitatamente alla quota originariamente donata dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, che pertanto rientra nel possesso della quota pari a 1/2 di piena proprietà dei beni; A XXXXXXX XXXXXXX nato a ***** in data ***** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nata a **** in data ***** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX il terreno, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto:
-In parte (per 1/2) per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in Notar Pantano Valerio del 23/03/1988 rep.n.13892 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 7 aprile 1988 al numero di registro generale 30912 e numero di registro particolare 18723 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, **** ***** e XXXXXXXXXXXXXXX, **** *****,
-Ed in parte (per 1/2) per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in Notar Pantano Valerio del 16/12/1985 rep.n.6750 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 31 dicembre 1985 al numero di registro generale 89820 e numero di registro particolare 63349 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, **** ***** e XXXXXXXXXXXXXXX, ***** *****;

Si segnala:

A XXXXXXXXXXXXXXX nato a **** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXXXX nata a **** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Cerini Nicola Giovanni del 17 luglio 2019 repertorio n. 2504/2073 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 25 luglio 2019 al numero di registro generale 92591 e numero di registro particolare 64903;

NDR: Il fondo patrimoniale è stato costituito in data 17/07/2019, successivamente all'iscrizione dell'ipoteca avvenuta in data 29/05/2019. Pertanto, lo stesso risulta non opponibile alla procedura esecutiva. Infatti, secondo l'art. 1707 del Codice Civile, i beni conferiti nel fondo patrimoniale sono aggredibili dai creditori che vantano un diritto di prelazione anteriore alla costituzione del fondo stesso.

FORMALITÀ

1. ISCRIZIONE del 10/12/2008 - Registro Particolare 32774 Registro Generale 163251

Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 18682/7029 del 09/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

2. ISCRIZIONE del 03/07/2012 - Registro Particolare 9347 Registro Generale 69327

Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 28572/11595 del 27/06/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 9251 del 12/06/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2019.

Cancellazione totale eseguita in data 24/06/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 5479 Registro Generale 40330

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 4171 del 28/02/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18276 del 24/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 29/05/2019 - Registro Particolare 44083 Registro Generale 62965

Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Repertorio 2081/1681 del 23/05/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE del 29/05/2019 - Registro Particolare 11384 Registro Generale 62968

Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Repertorio 2082/1682 del 23/05/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 25/07/2019 - Registro Particolare 64903 Registro Generale 92591

Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Repertorio 2504/2073 del 17/07/2019

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

7. TRASCRIZIONE del 13/01/2025 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 2484

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 49862 del 03/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita"*:



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art.62

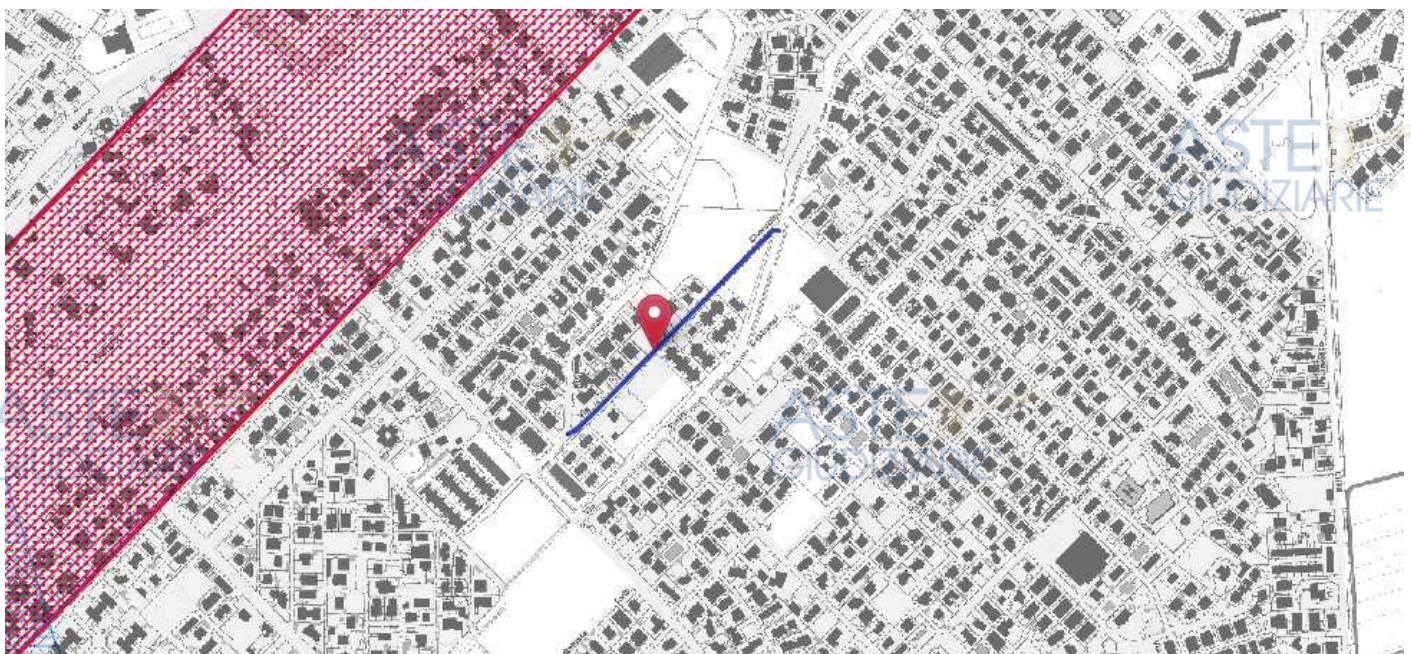
Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 51 Infermetto Macchione

MUNICIPIO: X

Dall'esame della TAV. B si evince che non è presente alcun vincolo paesaggistico sull'area in cui ricadono i beni staggiti:



Il villino bifamiliare di cui fanno parte i beni staggiti è stato edificato con Concessione edilizia n. 111/C rilasciata dal Comune di Roma in data 07/02/2001:

St. Lomi Labre
M. Scudellari
V. Complesso
Protocollo N. 33365
Anno 2000

COD. 4775
Mod. 79
Ufficio Contr. Edilizia
Concessione N. 111/C

ISTITUTO
DIRETTORE

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - II U.O. CONCESSIONI EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da _____ quale _____ ed il firma del V. Arch. Luigi Gaspari

quale direttore dei lavori registra il 26-6-2000 al n. di prot. 33365 del Dipartimento IX, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di realizzare un fmg bifamiliare misto

sull'area-sull'immobile sito in Roma V. ind. Acabini p. c. d. M. Bocchi a del Cir. 15^a

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato al predetto fmg espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28-10-2000

Visto che l'istanza ai sensi dell'art. 3 comma 2 della delib. C.C. n. 3 del 13 e 16-1-1997 non è stata sottoposta all'esame della C.E.;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 3-8-2000

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. _____ del _____

Visto il nulla osta della Soprintendenza _____

Vista reversale n. 2182 del 5-8-2000 di L. 33625/330 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. _____

Visto i mutui hyp. di ottenimento delle prescrizioni dell'1970 e della C.C. del 6/8/2000 che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità mutuo Cassa di Roma n. 2182 del 5-8-2000 ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione _____

Visto atto di obbligo di vendita fatto dal suo intestato e sottoscritto, fatto in duplice copia, e un suo pezzo di cartina, montati su un foglio CO della S. A. di Roma - (M. Bocchi Antonio) allegato N. 61725 del 21-11-2000

Visto Com. Reg. Roma I del 28-11-2000 n. 96505 di ord. e n. 63334 del 1-

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

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;

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 2801 del 4-4-2000

Vista la motivata proposta formulata dal funzionario responsabile tecnico del procedimento di cui all'art. 2 legge 662/96;

PRESENTE

Al _____
C.F. _____
con domicilio in Roma V. ind. Acabini p. c. d. M. Bocchi a del Cir. 15^a e concesso di eseguire a titolo _____ i lavori di realizzare un fmg bifamiliare misto

In conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni:
retro presunte

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senza altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine retro stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

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.

Quitanza n. 34182 per L. 2891009

Roma, il _____ - 7 FEB. 2001

IL DIRIGENTE (FRANCESCO GIARDINO)

IL CONCESSIONARIO
St. Lomi Labre

15 FEB. 2001

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

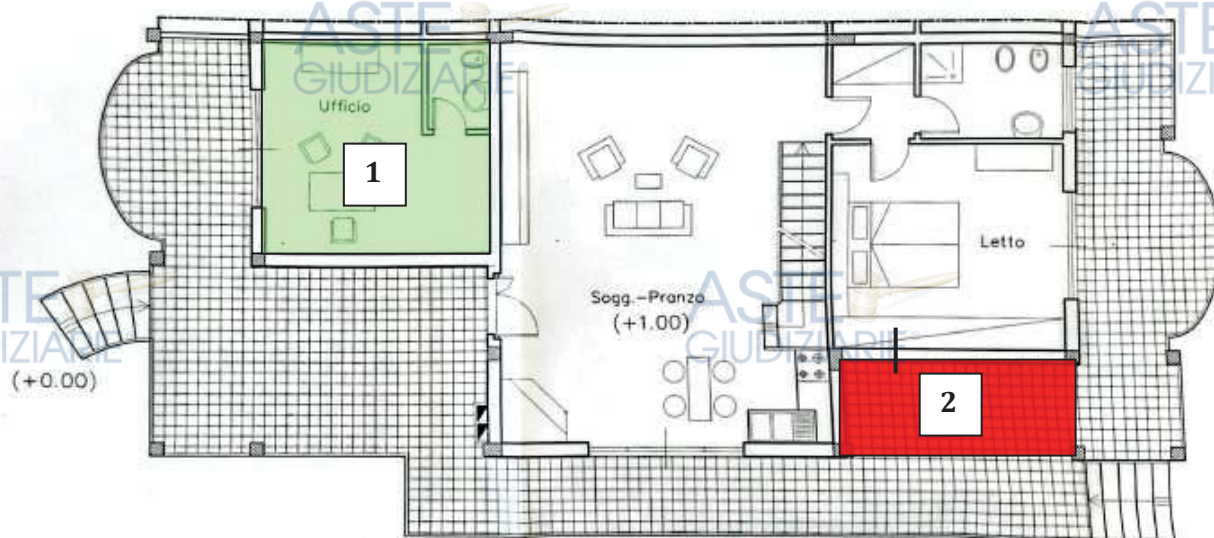
La realizzazione della **PISCINA** nella corte esterna esclusiva risulta legittimata dalla SCIA in alternativa al p.d.c. depositata presso il Municipio RM X con prot. 121670 del 25/07/2019.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle **DIFFORMITÀ URBANISTICHE** rilevate tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito dal Comune di Roma:

PIANO RIALZATO:

- Ampliamento volumetrico con realizzazione di locale guardaroba **(1)**;
- Trasformazione dell'ufficio in locale cucina, con eliminazione del locale bagno **(2)**;

PIANTA PIANO RIALZATO – STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001



PIANO SEMI-INTERRATO:

- Trasformazione del box-auto in residenziale (3);
- Annessione della intercapedine (4);
- Eliminazione centrale termica (5);
- Realizzazione locale bagno (6);

PIANTA PIANO S1 - STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001

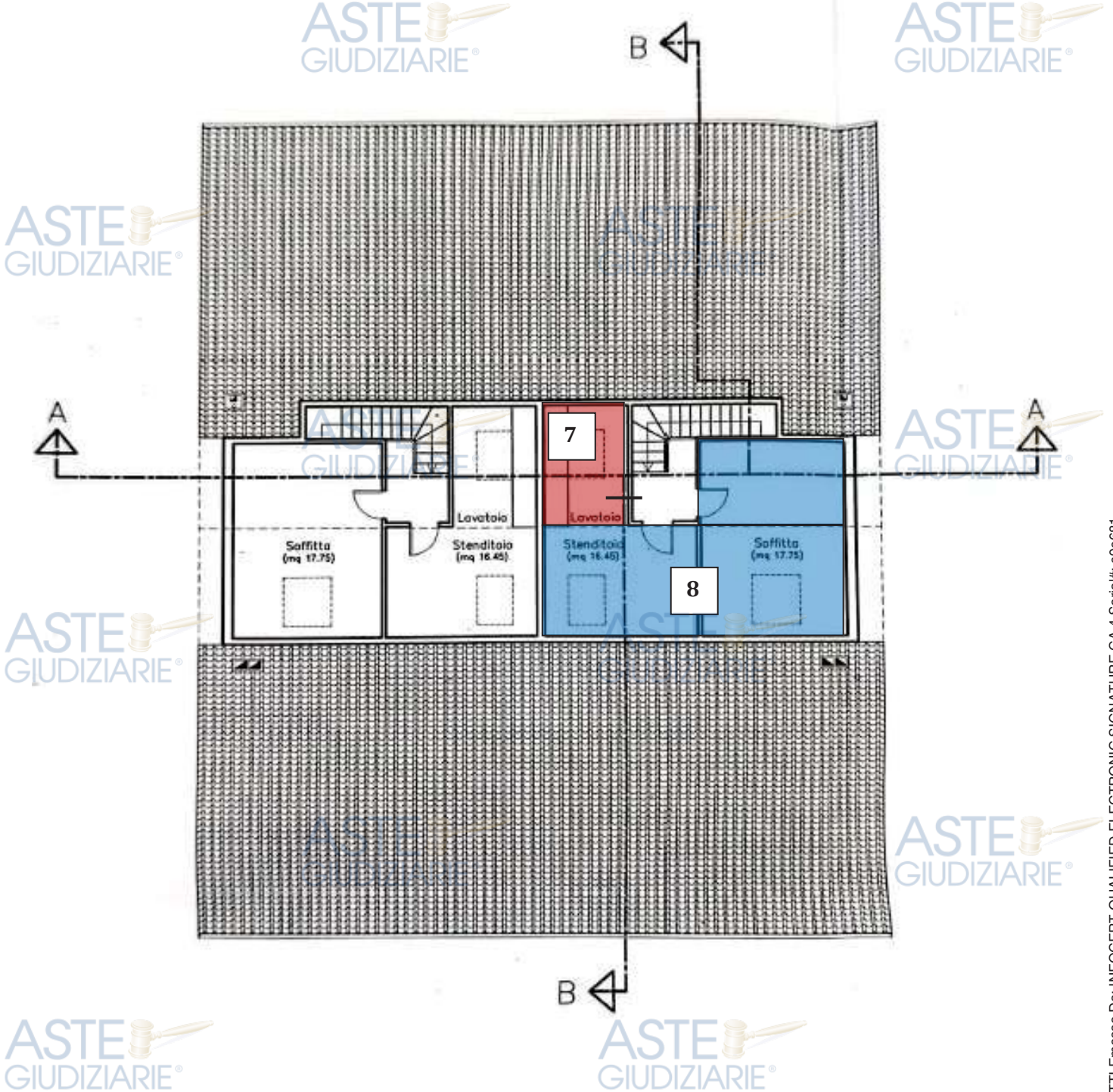


PIANTA PIANO SEMINTERRATO rapp. 1:100

PIANO MANSARDATO:

- Realizzazione locale bagno (7);
- Trasformazione in residenziale: realizzazione n. 2 camere da letto (8);

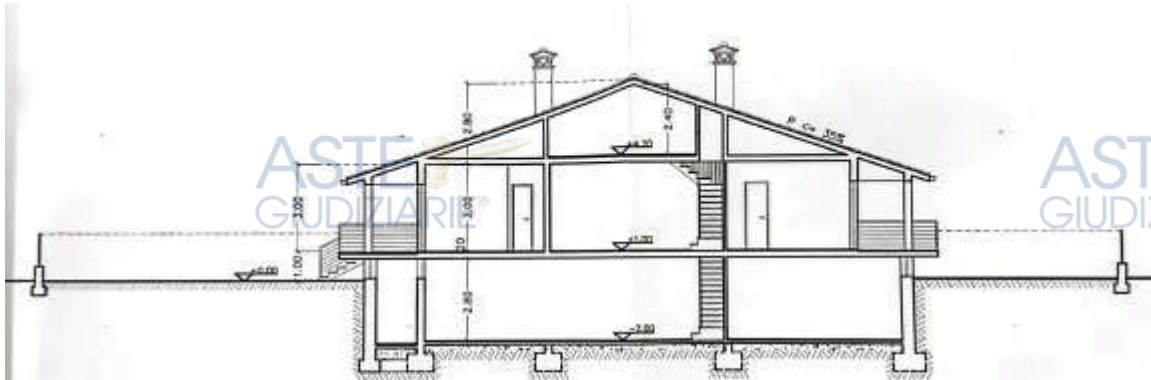
PIANTA PIANO MANSARDATO - STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001



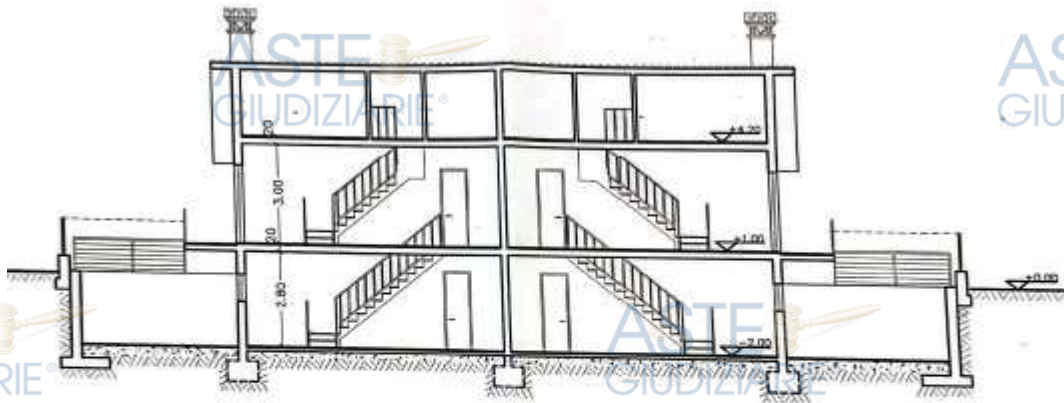
Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681



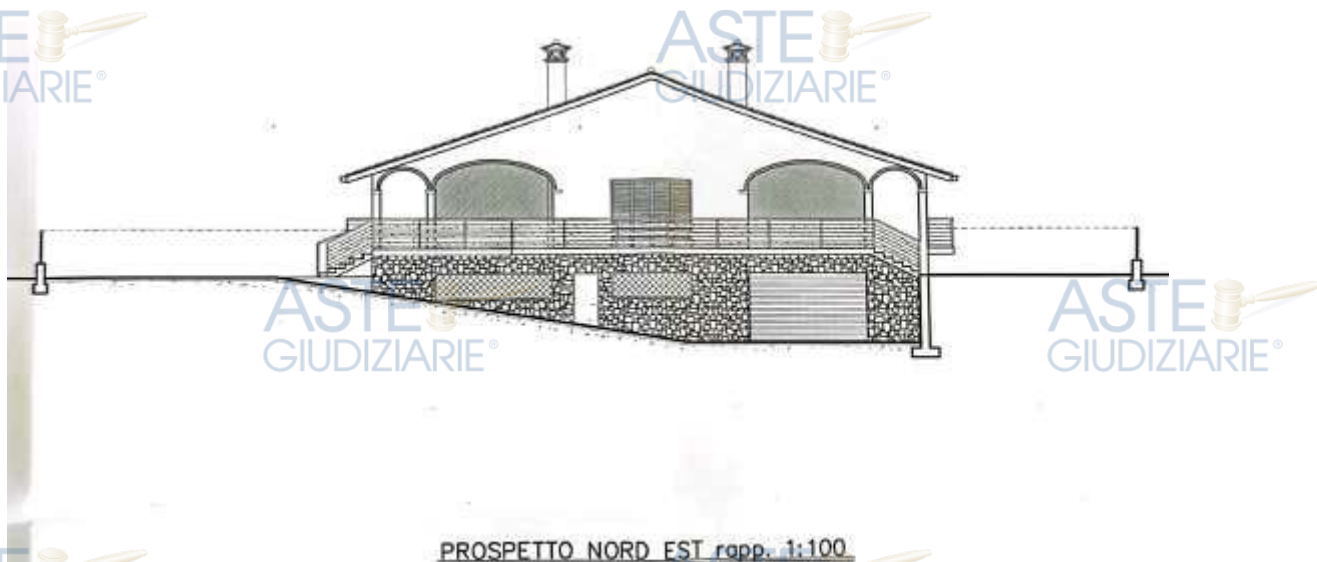
SEZIONI STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001



SEZIONE B-B rapp. 1:100



SEZIONE A-A rapp. 1:100



Fino a quando non verrà ricostituita - a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - la legittimità urbanistica del compendio immobiliare, ripristinando i beni staggiti conformemente al progetto assentito dal Comune di Roma, quanto sopra descritto avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità nel "libero mercato" del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Inoltre, si precisa che il compendio immobiliare pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'atto di compravendita dell'anno 2019 (cfr. allegato) il villino risulta in classe energetica F (basse prestazioni energetiche);
- Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti;

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

I beni pignorati non fanno parte di alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7

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

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del compendio immobiliare pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNIO WOLF FERRARI)

Codice di zona: E94

Microzona catastale n. 231

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	3000	L	9	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2750	L	8,3	11,8	L
Box	NORMALE	900	1350	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	650	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2450	3500	L	10,8	15,8	L

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA



ASTE I numero 2025

Z30 Castel Fusano - Infernetto (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha	1750.97		
Abitazioni censite:			
Occupate	2113		
Non occupate	783		
Totale	2896		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	81.60%		
In locazione	10.00%		
Altro	8.40%		
Abitazioni - I fascia		2.200,00	7,70
Abitazioni - II fascia		1.800,00	5,00
Uffici		1.500,00	5,00
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		1.800,00	8,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1.400,00	5,50
Locali - complessi attività terziarie industriali		nq	nq
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq
Boxes e posti auto		950,00	5,00

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2025

VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI



€ 459.000

Villa bifamiliare via Antonio Lotti, Infernetto, Roma

5 locali 175 m² 1 bagno No Ascensore

Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

€/mq 2.622,85





€ 490.000

Appartamento via Luigi Cherubini, Infernetto, Roma

5+ locali 204 m² 3 bagni Piano T

No Ascensore Terrazzo Cantina

MESSAGGIO VISITA

€/mq 2.401,96





€ 399.000

ASTE GIUDIZIARIE®



Appartamento via Ermanno Wolf-Ferrari, Infernetto, Roma

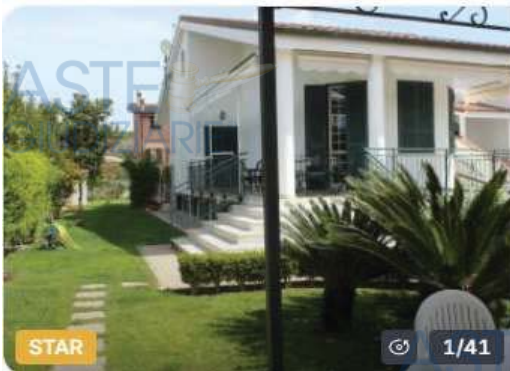
- 5+ locali
- 210 m²
- 3 bagni
- Piano T
- No Ascensore
- Balcone

Infernetto, nelle immediate vicinanze della via Cristoforo Colombo in area residenziale fornita di negozi, supermercati, scuole, e più precisamente in via Ermanno Wolf Ferrari, proponiamo la vendita di una graziosa villa bifamiliare di 21...

MESSAGGIO

VISITA

€/mq 1.900,00



€ 475.000

ASTE GIUDIZIARIE®



Villa bifamiliare via Guglielmo Zuelli, Infernetto, Roma

- 5+ locali
- 260 m²
- 3+ bagni
- No Ascensore
- Balcone
- Terrazzo
- Cantina

MESSAGGIO

VISITA

€/mq 1.826,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1	mq 195	2.200,00 €/mq	€ 429.000,00	100,00%	€ 429.000,00
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1					
Valore di stima:					€ 429.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Difficoltà urbanistiche - opere di ripristino	7,00	%
Assenza valido certificato di agibilità	3,00	%

Valore finale di stima: € 345.000,00 (arrotondato per eccesso)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

24 di 28






















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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma, li 16/03/2026
L'esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea



ALLEGATI:

-  ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (classe F).pdf
-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  ATTO DI COMPRAVENDITA.pdf
-  ATTO DI DONAZIONE TERRENO.pdf
-  ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO.pdf
-  CONCESSIONE EDILIZIA.pdf
-  COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE - NON OPPONIBILE.pdf
-  DOC. VARIA FASCICOLO PERMESSO DI COSTRUIRE.pdf
-  ELABORATO PLANIMETRICO.pdf
-  ESTRATTO DI MAPPA.pdf
-  FOTOGRAFIE.rar
-  ISPEZIONE IPOTECARIA.pdf
-  PLANIMETRIA CATASTALE BOX AUTO.pdf
-  PLANIMETRIA CATASTALE VILLINO.pdf
-  PRATICA EDILIZIA (S.C.I.A.) LEGITTIMAZIONE PISCINA.pdf
-  PROGETTO ASSENTITO.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  RICEVUTA PROT. D.I.A. EDILIZIA CO 5699 DEL 2003.pdf
-  VERBALE DI ACCESSO.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE BOX AUTO.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE VILLINO.pdf

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

25 di 28



Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
Confini: Affaccio su Via Luigi Cherubini; terreno censito al fg. 1116, p.lla 414, villino censito allo stesso foglio, p.lla 2732, sub. 1, accessibile dal civico n. 96 della stessa via.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
Confini: autorimessa e cantina censite allo stesso foglio e particella rispettivamente con i subalterni nn. 2 e 3; rampa carrabile; salvo altri.

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel Comune di Roma, Municipio X (ex Municipio XIII), nella frazione denominata "Infernetto", che si estende al di fuori del Grande Raccordo Anulare sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la Tenuta presidenziale di Castelporziano.

Il villino, ad uso abitativo, ed un piccolo ufficio sono situati al piano rialzato; al piano primo mansardato è presente la soffitta non abitabile, in cui è stato trasformato il locale lavatoio in bagno ed è stata installata tutta l'impiantistica (idrica, termica ed elettrica) che configura un illegittimo cambio di destinazione d'uso in residenziale. Al piano semi-interrato si trovano invece una ampia cantina ed il box-auto, trasformati anch'essi illegittimamente in residenziale.

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita": Zona O di recupero urbanistico, Infernetto-Macchione.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Roma è emerso che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 111/C rilasciata dal Comune di Roma in data 07/02/2001. Dal confronto tra il progetto assentito e lo stato attuale dei luoghi sono tuttavia emerse diverse difformità urbanistico-edilizie, consistenti in ampliamenti, modifiche distributive interne e cambi di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo. Tali opere non risultano suscettibili di sanatoria e, pertanto, ai fini della ricostituzione della legittimità urbanistica del compendio immobiliare, sarà necessario - a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto assentito dall'Amministrazione comunale.

In particolare, al piano rialzato è stato accertato un ampliamento volumetrico mediante la realizzazione di un locale guardaroba, non previsto nel progetto originario, nonché la trasformazione dell'originario locale ufficio in cucina con contestuale eliminazione del bagno. Inoltre, è stato realizzato l'accorpamento del locale ufficio all'unità immobiliare residenziale, con conseguente perdita della sua autonomia funzionale. Ai fini del ripristino della conformità urbanistica dovranno pertanto essere eliminate le opere di ampliamento, ricostituita la configurazione distributiva prevista dal progetto assentito e ripristinato l'accesso indipendente del locale ufficio dall'esterno, così come originariamente previsto.

Per quanto concerne il piano semi-interrato, sono state realizzate opere che hanno comportato la trasformazione dei locali accessori e tecnici in ambienti di tipo residenziale. In particolare, il box-auto è stato trasformato in locale abitativo, è stata annessa l'intercapedine, è stata eliminata la centrale termica ed è stato realizzato un locale bagno. Anche tali interventi risultano privi di titolo edilizio e dovranno essere rimossi, ripristinando la destinazione originaria dei locali prevista dal progetto approvato.

Ulteriori difformità riguardano il piano mansardato (soffitta) e tutti gli ambienti del piano semi-interrato, nei quali sono stati installati impianti tipici di ambienti residenziali (impianti termici, idrici e sanitari) al fine di consentire un uso abitativo degli stessi. Considerato che tali locali devono essere ricondotti alle originarie destinazioni d'uso non residenziali previste nel progetto, dovranno essere eliminati tutti gli impianti termici e sanitari installati, nonché le relative dotazioni impiantistiche, al fine di riportare gli ambienti alla configurazione prevista dal progetto assentito.

Gli interventi sopra descritti risultano pertanto necessari per ricondurre l'intero compendio immobiliare alla conformità urbanistico-edilizia rispetto al titolo abilitativo originario, mediante il ripristino delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche costruttive previste dalla citata Concessione edilizia n. 111/C del 07/02/2001. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per le seguenti difformità: ampliamento volumetrico al piano rialzato; cambio di destinazione d'uso in residenziale del locale mansarda, dell'autorimessa e della cantina; diversa distribuzione degli spazi interni.

Fino a quando non verrà ricostituita - a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - la legittimità urbanistico/edilizia del compendio immobiliare, ripristinando i beni staggiti conformemente al progetto assentito dal Comune di Roma, quanto sopra descritto avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità nel "libero mercato" del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Inoltre, si precisa che il compendio immobiliare pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 345.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	144,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare si trova in buono stato manutentivo/conservativo		
Descrizione:	VILLINO IN EDIFICIO BIFAMILIARE con accesso pedonale tramite la corte esterna esclusiva (con piscina) dal civico n. 92 di Via L. Cherubini, costituito al P.T. da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno ed una camera matrimoniale, oltre una SOFFITTA/MANSARDA (non abitabile) posta al piano primo e una CANTINA al piano S1		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	144,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare si trova in buono stato manutentivo/conservativo		
Descrizione:	BOX-AUTO (trasformato illegittimamente in appartamento residenziale) con accesso dal civico n. 92 di Via L. Cherubini		

