



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carozza Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 1007/2023 del R.G.E.

promossa da

WISE DIALOG BANK SPA

Codice fiscale: 08447330963



Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	15
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	17

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	21
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	27
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	29
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	36
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto Unico.....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1007/2023 del R.G.E	46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.068,80.....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	47
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	47



All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Carozza Michela, con studio in Via Monte Zebio, 40 - 00100 - Roma (RM), email arch.michelacarozza@libero.it, PEC m.carozza@pec.archrm.it, Tel. ***** Fax 06 3227009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**ASTE
GIUDIZIARIE PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T

DESCRIZIONE**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Il LOTTO è inserito in zona Spregamore, una frazione di Roma Capitale (Zona "O"82), situata in zona Z.XXIII Castel di Leva, nel territorio del Municipio Roma IX (ex Municipio Roma XII).

Sorge nel quadrante sud della città al diciassettesimo km di via Ardeatina, fra le frazioni di Falcognana a nord e di Santa Palomba a sud, e all'esterno del GRA.



Figura n.1: Individuazione della villa sulla mappa google earth

La villa fa parte di un complesso residenziale composto da n. 12 ville a schiera disposte a ferro di cavallo. L'accesso diretto alla villa avviene da Via Sparanise, attraverso due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile, delimitati da due cancelli in ferro non automatizzati e a battente. Più precisamente dai due cancelli si accede al posto auto individuato al sub 41 (Bene n. 2) che giunge al giardino e attraverso la piccola scala esterna si arriva alla villa.

La villa è composta da tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta.

Il piano terra presenta un soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone accessibile dalla piccola scala esterna, il giardino incolto e infestato di sterpaglie (sub 21 graffato al sub 5) e il posto auto (sub 41 - Bene n.2).

Il piano seminterrato presenta due camere ed un bagno.

Il piano soffitta presenta una camera ed un bagno.

La villa risulta disabitata e presenta al suo interno alcuni mobili dismessi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/11/2024.

Custode delle chiavi: CUSTODE GIUDIZIARIO dott. A. RUSSO

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.

Si precisa che da atto di pignoramento è riportato il numero civico 74, mentre catastalmente sono riportati i numeri civici 62 e 64.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Il posto auto scoperto è identificato al sub 41 della particella 720 foglio 1171 ed è individuato con l'interno 9. Il posto auto scoperto ha una forma rettangolare ed è accessibile direttamente da via Sparanise attraverso i due ingressi, carrabile e pedonale. Il posto auto è delimitato, rispetto al giardino, da un muretto basso e presenta un cumulo di rifiuti e di oggetti abbandonati sulla pavimentazione.





Figura n.2: Individuazione del posto auto scoperto sulla mappa google earth

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/11/2024.

Custode delle chiavi: CUSTODE GIUDIZIARIO dott. A. RUSSO

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. Si precisa che da atto di pignoramento è riportato il numero civico 74, mentre catastalmente sono riportati i numeri civici 62 e 64.

Lotto Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N.62/64, INTERNO 9, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

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

- XXXXXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXX XXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita del 2018 il sig. XXXX XXXX dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

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

- XXXXXX XXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

- XXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita del 2018 il sig. XXXXXX XXXXXX dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Il villino unifamiliare confina con Via Sparanise, via Fellitto, con giardino identificato al foglio 1171 particella 720 sub XXX, con villino unifamiliare identificato al foglio 1171 particella 720 sub X interno X e con villino unifamiliare identificato al foglio 1171 particella 720 sub X interno X.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Il posto auto confina con Via Sparanise, con giardino annesso alla villetta oggetto di stima ed identificato al foglio 1171 particella 720 sub XX e con giardino identificato al foglio 1171 particella 720 sub XX.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO-SOGGIORNO	23,02 mq	25,32 mq	1	25,32 mq	0,00 m	TERRA
CUCINA	8,50 mq	9,35 mq	1	9,35 mq	0,00 m	TERRA
BAGNO 1	4,93 mq	5,42 mq	1	5,42 mq	0,00 m	TERRA
SCALA INTERNA	4,61 mq	4,61 mq	1	4,61 mq	0,00 m	TERRA
BALCONE	22,36 mq	22,36 mq	0,25	5,59 mq	0,00 m	TERRA
GIARDINO E SCALA ESTERNA	129,17 mq	129,06 mq	0,15	19,36 mq	0,00 m	TERRA
CAMERA 1	16,53 mq	16,53 mq	0,75	14,05 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
CAMERA 2	20,92 mq	20,92 mq	0,75	17,78 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
BAGNO 2	7,59 mq	7,59 mq	0,75	6,45 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
CAMERA 3	14,38 mq	14,38 mq	0,50	8,63 mq	0,00 m	SOFFITTA
BAGNO 3	6,46 mq	6,46 mq	0,50	3,88 mq	0,00 m	SOFFITTA
Totale superficie convenzionale:				120,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Figura n.3: Planimetria della villa al piano terra - sub 5 graffata al sub 21/interno 5

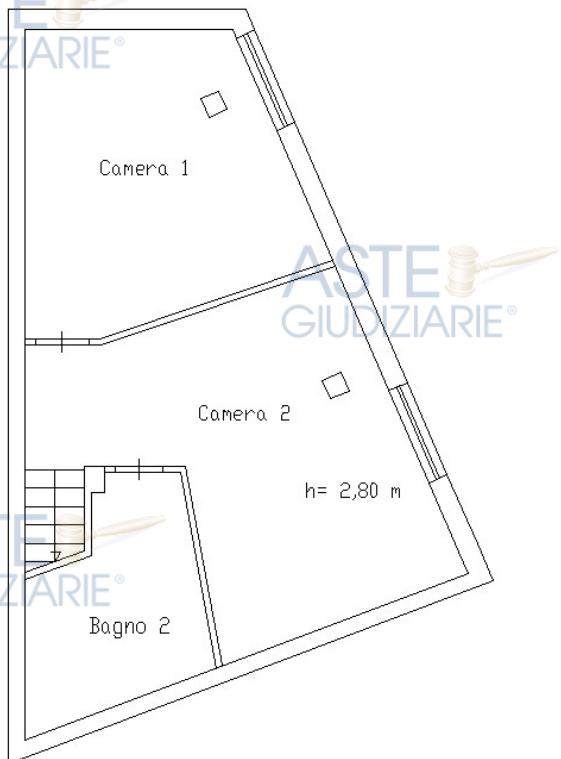


Figura n.4: Planimetria della villa al piano seminterrato – sub 5 graffata al sub 21/interno 5

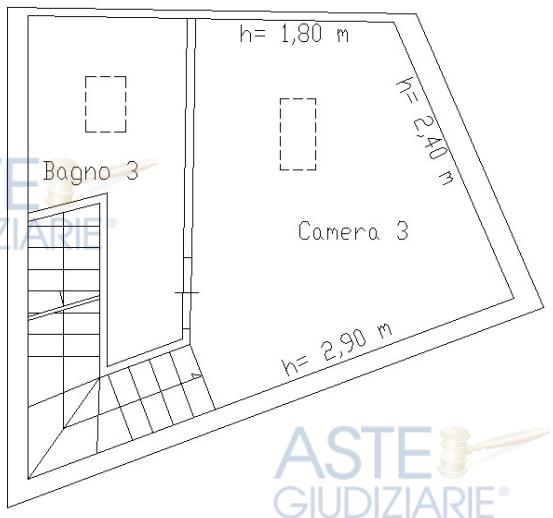


Figura n.5: Planimetria della villa al piano primo/soffitta – sub 5 graffata al sub 21/interno 5



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO SCOPERTO	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	TERRA
	Totale superficie convenzionale:			25,00 mq		
	Incidenza condominiale:			0,00	%	
	Superficie convenzionale complessiva:			25,00 mq		

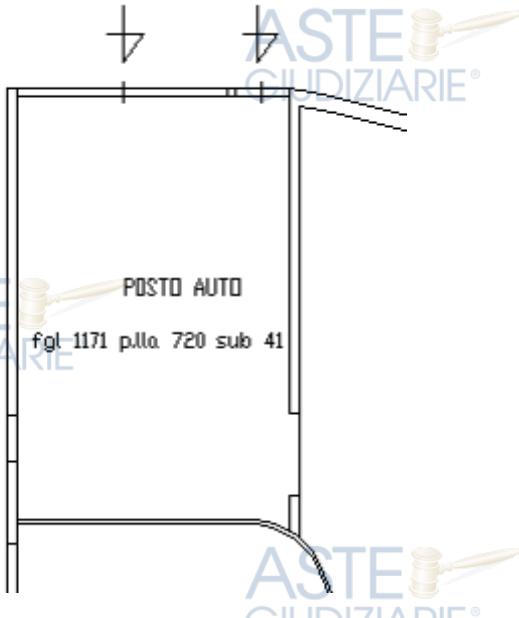
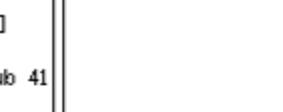


Figura n.6: Planimetria del posto auto scoperto al piano terra - sub 41/interno 9

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/2018 al 19/11/2024	XXXXXX XXXXXX proprietario della quota di 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 1171, Part. 720, Sub. 5 Categoria A7 Graffato 21

Si precisa che la particella 720 al Catasto Fabbricati deriva dalla particella 720 al Catasto Terreni.

La particella 720 deriva dalla particella 645 a seguito di Tipo Mappale del 17/03/2009 Pratica n. RM0362326



in atti dal 17/03/2009 (n. 362326.1/2009).

La particella 645 (Ente Urbano) di are 34.58 deriva dalla particella 410 (Ente Urbano) di are 64.26, a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 Pratica n. RM0812382 in atti dal 14/03/2005 (n. 812382.1/2004).

La particella 410 (Ente Urbano) di are 64.26 deriva dalla particella 410 (Vigneto) di are 64.26.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/2018 al 19/11/2024	XXXXX XXXXX proprietario della quota di 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 1171, Part. 720, Sub. 41 Categoria C6

Si precisa che la particella 720 al Catasto Fabbricati deriva dalla particella 720 al Catasto Terreni.

La particella 720 deriva dalla particella 645 a seguito di Tipo Mappale del 17/03/2009 Pratica n. RM0362326 in atti dal 17/03/2009 (n. 362326.1/2009).

La particella 645 (Ente Urbano) di are 34.58 deriva dalla particella 410 (Ente Urbano) di are 64.26, a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 Pratica n. RM0812382 in atti dal 14/03/2005 (n. 812382.1/2004).

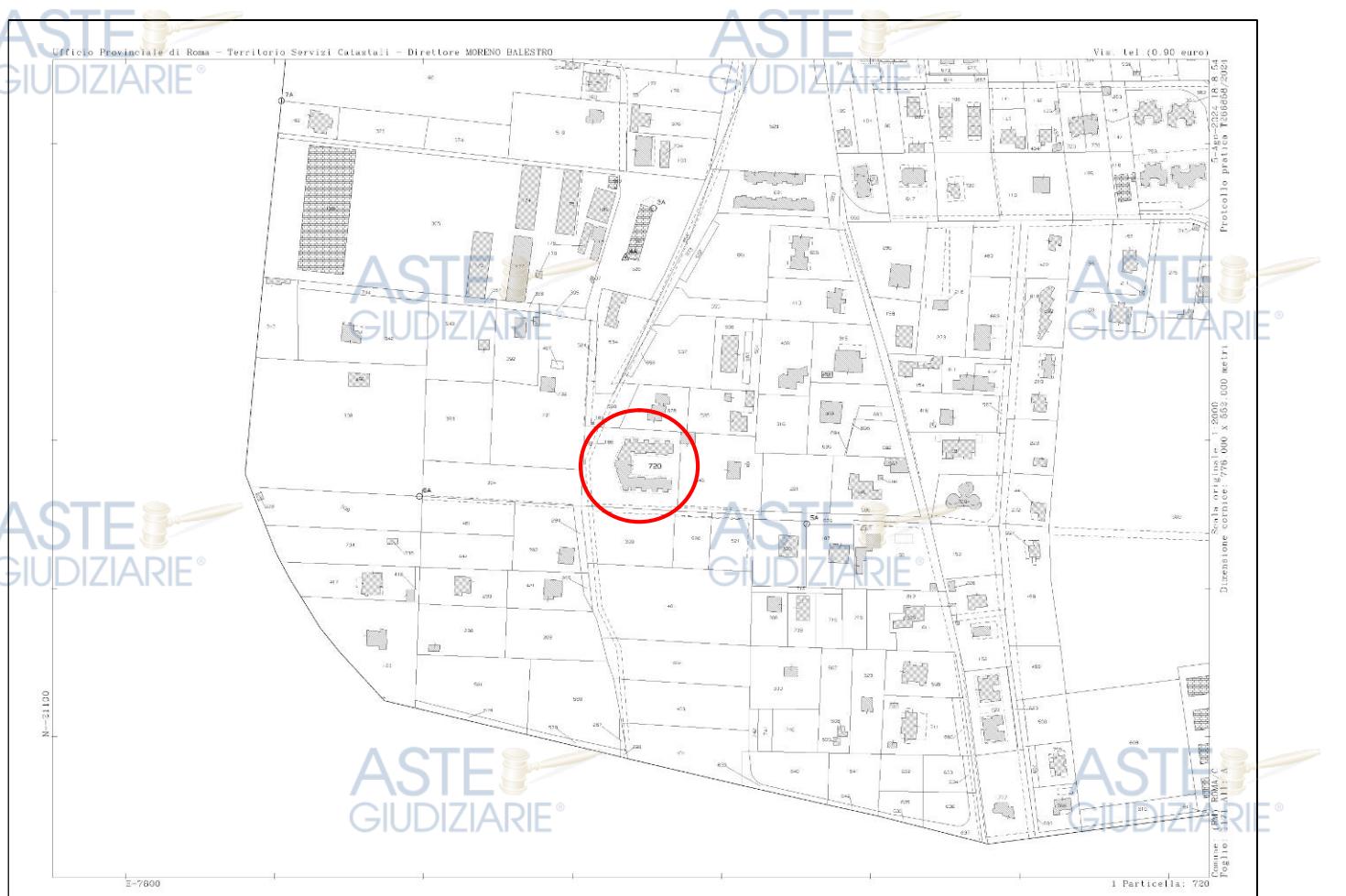
La particella 410 (Ente Urbano) di are 64.26 deriva dalla particella 410 (Vigneto) di are 64.26.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, 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	
	1171	720	5	6	A7	7	2 VANI		485,47 €	S1-T-1	21	

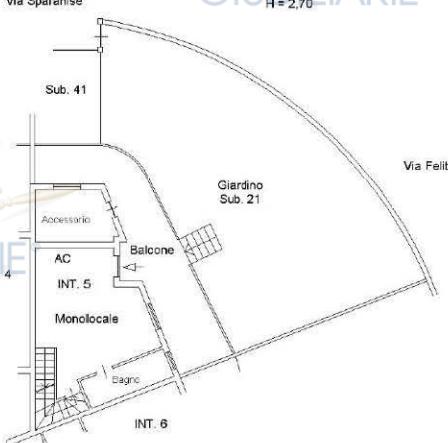
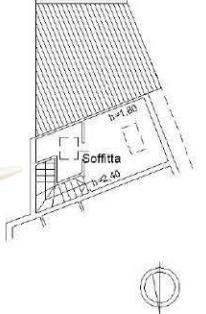




Estratto di mappa



Data: 05/08/2024 - n. T271662 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma Scheda n. 1 Scala 1: 200	Dichiarazione protocollo n. RM0569339 del 11/05/2010 Planimetria di u.i.u.in Comune di Roma Via Sparanise civ. SNC Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1171 Particella: 720 Subalterno: 5 Compilata da: Rizzuti Marcello Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 9097
PIANO TERRA APPARTAMENTO INT. 5 H = 2,70 	
PIANO SOFFITTA 	
PIANO SEMINTERRATO H = 2,70 	
Città dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2024 - Comune di ROMA(H501) -> Foglio 1171 - Particella 720 - Subalterno 5 > - Una griffata VIA SPARANISE n. 62-64 Inferno 2 Piano St. - T-1	

Ultima planimetria in atti

Data: 05/08/2024 - n. T271662 - Richiedente:
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

Planimetria catastale del sub 5 graffato al sub 21 p.la 720 presentata il 11/05/2010 al n. RM0569339

A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della villa datata 11/05/2010 al prot. n. RM0569339.

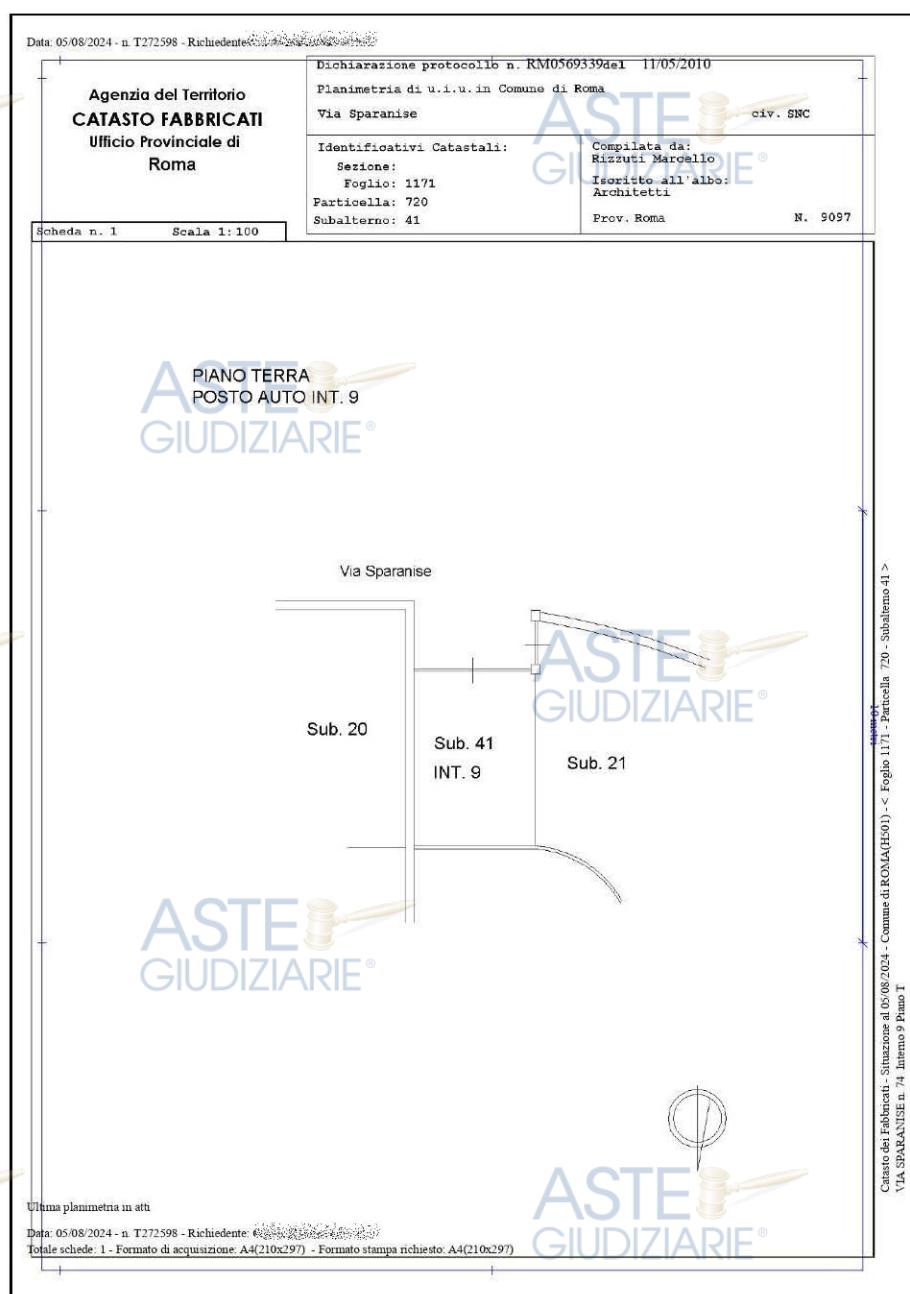
Più precisamente:

- al piano seminterrato il lavatoio è divenuto bagno.
- al piano terra il monolocale con angolo cottura è divenuto soggiorno mentre il locale accessorio è divenuto cucina. Inoltre tra il monolocale e il locale accessorio è stato aperto un vano di collegamento.
- al piano primo/soffitta nella camera, adiacente alla scala di accesso al piano e riportata in planimetria catastale con destinazione d'uso soffitta, è stato realizzato un bagno.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1171	720	41	6	C6	7	12 mq		22,31 €	T		



Planimetria catastale del sub 41 p.la 720 presentata il 11/05/2010 al n. RM0569339



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del posto auto scoperto datata 11/05/2010 al prot. n. RM0569339, infatti il posto auto risulta più grande, sia in larghezza che in lunghezza, rispetto al grafico della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04/07/2006 per notar XXXXXX e trascritto il 15/07/2006 ai nn. 93683/XXXX, a favore del Comune di Roma e contro la società XX XXXX srl con sede in Roma ed i sigg. XXXX XXX, XXX XXX, XXX XXXX e XXX XXX.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/03/2007 per notar XXXXX e trascritto il 09/03/2007 ai nn. 49683/XXXX, a favore del Comune di Roma e contro la società XXXX XXXX srl con sede in Roma ed i sigg. XXXX XXXX, XXXX XXX, XXX XXX e XXX XXX.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/12/2008 per notar XXX e trascritto il 11/12/2008 ai nn. 1633991/XXXXXX, a favore del Comune di Roma e contro la società XXX XXXX srl con sede in Roma.

Si precisa, inoltre, che con atto di vendita_ costituzione di servitù del 10/05/2006, i sigg. XXX XXX, XXXX XXXX, XXXX XXX, XXXX XXXX , ognuno per i propri diritti, vendono alla Società XXX XXXXX srl "... l'appezzamento di terreno edificabile in Roma alla località Spregamore, della superficie di mq 3.458... e distinto in Catasto Terreni foglio 1171 p.la 645 (originata dalla p.la 410/a a seguito di frazionamento del 14/03/2005)... Contestualmente a favore della Società XXXX XXXXX srl e a carico dell'area confinante di cui sono titolari i sigg. XXXX XXXXX, XXXX XXX, XXXX XXXXX, XXXX XXXXX, ognuno per i propri diritti, terreno fgl 1171 p.la 646 di mq 2.968... viene costituita ogni necessaria servitù di non edificare, onde consentire il vincolo del fondo dominante; al quale in tal modo sarà pertinente la potenzialità edificatoria (cubatura) del fondo servente, nella misura di mc 895,00; cubatura residuata dopo la edificazione dei fabbricati insistenti sul fondo servente. Pertanto la società acquirente potrà utilizzare per la sua proprietà anzidetta, oltre la volumetria di pertinenza della sua proprietà, la volumetria consentita dopo la costituzione di servitù in oggetto...". (cfr allegato)

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04/07/2006 per notar Formica e trascritto il 15/07/2006 ai nn. 93683/XXXXXX, a favore del Comune di Roma e contro la società XXXX XXXX srl con sede in Roma ed i sigg. XXX XXX, XXX XXXX, XXXXX XXX e XXXX XXXXX.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/03/2007 per notar XXXXX e trascritto il 09/03/2007 ai nn. 49683/16612, a favore del Comune di Roma e contro la società XXXX XXXX srl con sede in Roma ed i sigg. XXXX XXXX, XXXX XXXX, XXXX XXX e XXXX XXXX.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/12/2008 per notar XXXXX e trascritto il 11/12/2008 ai nn. 1633991/101470, a favore del Comune di Roma e contro la società XXXX XXXX srl con sede in Roma.

Si precisa, inoltre, che con atto di vendita_ costituzione di servitù del 10/05/2006, i sigg. XXXX XXX, ***** XXXX, XXX XXX, XXXX XXXX , XXXX per i propri diritti, vendono alla Società XXXX XXXXX srl "... l'appezzamento di terreno edificabile in Roma alla località Spregamore, della superficie di mq 3.458... e distinto in Catasto Terreni foglio 1171 p.la 645 (originata dalla p.la 410/a a seguito di frazionamento del 14/03/2005)... Contestualmente a favore della Società XXXX XXXXX srl e a carico dell'area confinante di cui sono titolari i sigg. XXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXX, XXXXX XXXX, XXXXX XXXXX, ognuno per i propri diritti, terreno fgl 1171 p.la 646 di mq 2.968... viene costituita ogni necessaria servitù di non edificare, onde consentire il vincolo del fondo dominante; al quale in tal modo sarà pertinente la potenzialità edificatoria (cubatura) del fondo servente, nella misura di mc 895,00; cubatura residuata dopo la edificazione dei fabbricati insistenti sul fondo servente. Pertanto la società acquirente potrà utilizzare per la sua proprietà anzidetta, oltre la volumetria di pertinenza della sua proprietà, la volumetria consentita dopo la costituzione di servitù in oggetto...". (cfr allegato)

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

La villa unifamiliare risulta abbandonata e disabitata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Il posto auto scoperto è inutilizzato e risulta colmo di rifiuti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

La villa unifamiliare non insiste su aree demaniali, e sulla stessa non grava censo, livello e uso civico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Il posto auto scoperto non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

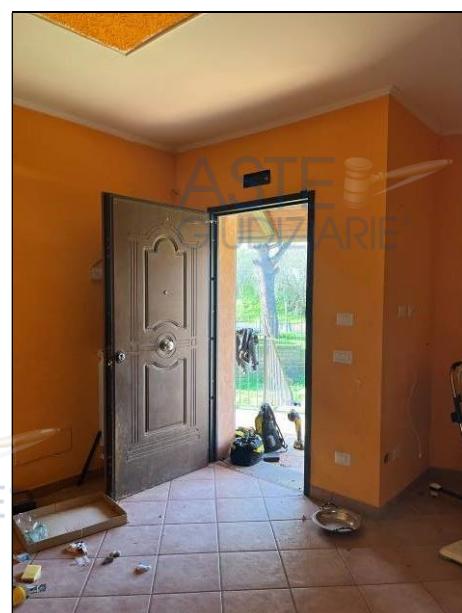
ESPOSIZIONE: OVEST (ingresso-soggiorno, bagno 1, cucina, camera 1, camera 2) SUD-OVEST (balcone) INTERNA (scala interna, bagno 2) N-S-O-E (posto auto scoperto, giardino), DALL'ALTO (piano soffitta attraverso due lucernari)

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno con vetro a doppia camera di colore marrone, e persiane in legno di tipo alla romana. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore marrone. L'apertura delle bussole è a battente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore. Il bagno 1 presenta la doccia, il lavabo ed i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno 1 sono in piastrelle di ceramica di colore beige. Il bagno 2 presenta la doccia, il lavabo ed i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno 2 sono in piastrelle di ceramica di colore marrone e beige. Il bagno 3 non presenta i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno 3 sono in piastrelle di ceramica di colore azzurro e blu. La pavimentazione della cucina è in piastrella di ceramica di colore marrone, mentre il rivestimento è di colore bianco e marrone. La pavimentazione della villa è in piastrella di ceramica di colore marrone, ad eccezione della camera del piano soffitta che presenta una pavimentazione in parquet di colore noce. Nel fabbricato esiste la possibilità di allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente, ma alla data del sopralluogo, risultavano dismessi. Non sono presenti condizionatori inverter. Sono presenti gli allacci per i radiatori relativi all'impianto di riscaldamento. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato.

Il giardino si presenta incolto e lasciato in stato di abbandono.



Vista esterna della villa



Ingresso- soggiorno della villa- Piano Rialzato



Bagno- Piano Rialzato



Camere e bagno- Piano Seminterrato



Camere e bagno- Piano Soffitta



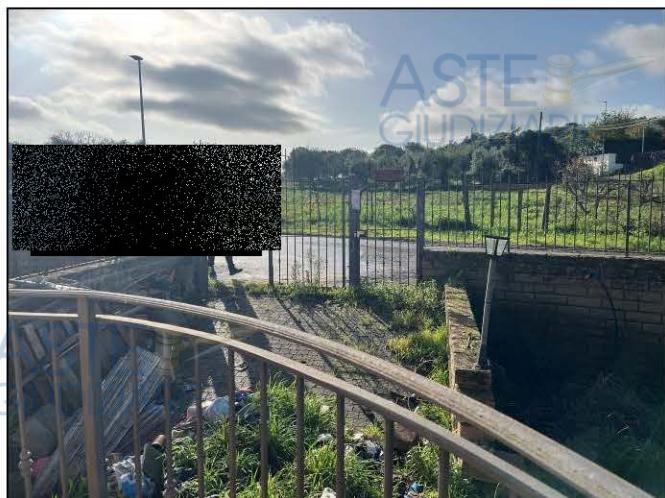
Vista del giardino e della villa esterna

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

N-S-E-O: posto auto scoperto

Il posto auto scoperto presenta la pavimentazione in pietra di dimensione 10x10 cm.



Posto auto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

In data 04/11/2024 il Giudice dott. F. Scolaro ha autorizzato l'accesso forzoso, con l'ausilio della forza pubblica, tenutosi in data 26/11/2024, con la presenza del personale della Stazione dei Carabinieri di Roma Divino Amore e del fabbro Sig. XXXXXX XXXXX, il quale ha sostituito la serratura di accesso della villa ed è stato posizionato un catenaccio a chiusura dei cancelli di entrata al Lotto.

La villa è libera da persone e presenta all'interno vari oggetti tra cui mobili, il tutto in pessimo stato di conservazione. Come riferito dal Custode Giudiziario dott. Russo, il debitore Sig. XXXXX non ha presenziato alle operazioni, nonostante abbia regolarmente ricevuto (in data 13/11/2024) la raccomandata con la comunicazione della data dell'accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

L'immobile risulta libero.

Il posto auto scoperto adiacente alla villa e di accesso diretto dai cancelli di ingresso risulta di difficile passaggio a causa di oggetti e rifiuti presenti sulla pavimentazione.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1997 al 10/05/2006	XXX XXXXX nato a **** il **** codice fiscale XXXXXX, per l'usufrutto e di XXXX XXXXX nata a *** il *** codice fiscale XXXX, XXXXX XXXXX nata a ***** codice fiscale XXXXX e XXXXX XXXX nata a ***** codice fiscale XXXXX, per 1/3 ciascuno in nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	XXXX XXXXX	14/03/1997			
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		28/03/1997	18987	11752	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/05/2006 al 08/06/2018	XXXX XXXXXX SRL, PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	XXX XXXX	10/05/2006			
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		13/06/2006	61245	35505	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/06/2018 al 07/09/2018	XXXXX XXXXX nata a ***** il ***** PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	XXXXXX	08/06/2018	33230		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		15/06/2018	69857	49032	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/09/2018 al 16/04/2025	XXXXX XXXX NATO A *****, PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	XXXXX XXX XXXXX	07/09/2018	398295	22368	

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	17/09/2018	105814	62/64229
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala che:

Con atto d'obbligo per Notar XXXXXX del 02/12/2008 e trascritto il 11/12/2008 ai nn.163991/XXXXXX "... la società XXXX XXXXXX srl è proprietaria ... di un appezzamento di terreno edificabile sito in Roma, località Spregamore, Via Sparanise, di circa 3.458 mq; ... censito nel Catasto Terreni al fgl 1171 p.la 645... il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile tecnico del procedimento subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso comparente di un atto mediante il quale la società **** * srl si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso, dei locali al piano seminterrato, dei locali tecnici e al piano soffitta, a servizio dell'edificio...; a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 188,88 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato...; le obbligazioni anzidette da trascriversi agli Uffici dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma...".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1997 al 10/05/2006	XXXXXX XXX nato a ***** codice fiscale XXXXX, per l'usufrutto e di XXXX XXXXX nata a *** il ***** codice fiscale XXXXXX, XXXX XXXX nata a ***** codice fiscale XXXX e XXXX XXXXX nata a ***** codice fiscale XXXXXX, per 1/3 ciascuno in nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	XXX XXXXX	14/03/1997			
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	28/03/1997	18987	11752		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal **10/05/2006** al
08/06/2018

XXXXX XXXXXX SRL,
PROPRIETA' 1/1
Codice Fiscale/P.IVA:
XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

XXXX XXXX	10/05/2006		
-----------	------------	--	--

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

	13/05/2006	61245	35505
--	------------	-------	-------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Dal **08/06/2018** al
07/09/2018

XXXXXX XXXXX nata a **
il ***** * ***
, PROPRIETA'
1/1 Codice
Fiscale/P.IVA: XXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

XXXXXX	08/06/2018	33230	
--------	------------	-------	--

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

	15/06/2018	69857	49032
--	------------	-------	-------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Dal **07/09/2018** al
16/04/2025

XXXXX XXXX nato in
***** ***
, PROPRIETA' 1/1
Codice Fiscale/P.IVA:
XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

XXX XXXX XXX	07/09/2018	398295	
--------------	------------	--------	--

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

ROMA 1	17/09/2018	105814	62/64229
--------	------------	--------	----------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.





Si segnala che:



Con atto d'obbligo per Notar XXXXX del 02/12/2008 e trascritto il 11/12/2008 ai nn.163991/101470 "... la società XXXXX XXXXXX srl è proprietaria ... di un appezzamento di terreno edificabile sito in Roma, località Spregamore, Via Sparanise, di circa 3.458 mq; ... censito nel Catasto Terreni al fgl 1171 p.la 645... il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile tecnico del procedimento subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso comparente di un atto mediante il quale la società **** ***** srl si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso, dei locali al piano seminterrato, dei locali tecnici e al piano soffitta, a servizio dell'edificio...; a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 188,88 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato...; le obbligazioni anzidette da trascriversi agli Uffici dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma...".



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Iscritto a ROMA il 30/04/2007

Reg. gen. 83904 - Reg. part. 20513

Importo: € 4.000.000,00

A favore di XXXXXX XXXX DI XXXX DELLA XXXXX DI XXXX

Contro XXXX XXXXXX SRL

Rogante: NOTAIO XXXXX

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 26245/9762/64

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 11.05.2011 al n. 9949 di erogazione a saldo - In data 11.05.2011 al n. 9950 di restrizione di beni (non inerente) - In data 11.05.2011 ai nn. 52260/9951 di frazionamento in quota

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 17/09/2018

Reg. gen. 105815 - Reg. part. 19126

Importo: € 208.800,00

A favore di XXXXXX XXX

Contro XXXX XXXX

Rogante: XXXXX

Data: 07/09/2018

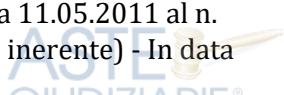
N° repertorio: 398296/22369

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA 1 il 24/09/2019

Reg. gen. 112137 - Reg. part. 20898

Importo: € 191.826,34





A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro XXXXXX XXXXXX



- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA 1 il 02/10/2019
Reg. gen. 115620 - Reg. part. 21679
Importo: € 75.707,30

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro XXXXXX XXX

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 04/06/2014
Reg. gen. 62175 - Reg. part. 40787

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14787 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 12/09/2014
Reg. gen. 99465 - Reg. part. 69677

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14199 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2. Annotazione n. 14786 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 15853 del 13/11/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 6492 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 9732 del 03/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 06/10/2023
Reg. gen. 121154 - Reg. part. 88921
A favore di XXXX XXXX XXXXX XXX
Contro XXXXX XXXXX

Annotazioni a iscrizioni



- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Iscritto a ROMA 1 il 25/10/2018
Reg. gen. 122690 - Reg. part. 14784
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6895 del 2012

Annotazioni a trascrizioni



- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018
Reg. gen. 122691 - Reg. part. 14785
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15501 del 2014



- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018
Reg. gen. 122692 - Reg. part. 14786
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 69677 del 2014

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018
Reg. gen. 122693 - Reg. part. 14787
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 40787 del 2014





• **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018

Reg. gen. 122694 - Reg. part. 14788

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 82608 del 2015



Si precisa che gli atti di pignoramento immobiliari, trascritti il 04/06/2014 e il 12/09/2014, sono riportati esclusivamente nelle ispezioni ipotecarie dei sub 5 e 21 (graffati) e del sub 41 della particella 1171, estratte dalla scrivente, mentre non sono citati nella relazione notarile depositata agli atti del fascicolo.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Iscrizioni



• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Iscritto a ROMA il 30/04/2007

Reg. gen. 83904 - Reg. part. 20513

Importo: € 4.000.000,00

A favore di XXXX XXXXX DI XXXXX DELLA XXXXX DI XXXX

Contro XXX XXXXX XXXX

Rogante: NOTAIO XXXXX

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 26245/9762/64

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 11.05.2011 al n. 9949 di erogazione a saldo - In data 11.05.2011 al n. 9950 di restrizione di beni (non inerente) - In data 11.05.2011 ai nn. 52260/9951 di frazionamento in quota

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 17/09/2018

Reg. gen. 105815 - Reg. part. 19126

Importo: € 208.800,00

A favore di XXXX XXX

Contro XXXX XXXX

Rogante: XXXXX

Data: 07/09/2018

N° repertorio: 398296/22369

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA 1 il 24/09/2019

Reg. gen. 112137 - Reg. part. 20898

Importo: € 191.826,34

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro XXXXX XXXX

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA 1 il 02/10/2019

Reg. gen. 115620 - Reg. part. 21679

Importo: € 75.707,30

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro XXXXX XXXX



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 04/06/2014

Reg. gen. 62175 - Reg. part. 40787

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14787 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 12/09/2014

Reg. gen. 99465 - Reg. part. 69677

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14199 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2. Annotazione n. 14786 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 15853 del 13/11/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 6492 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 9732 del 03/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 06/10/2023

Reg. gen. 121154 - Reg. part. 88921

A favore di XXXX XXXX XXXX XXX

Contro XXXXX XXXXX

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Iscritto a ROMA 1 il 25/10/2018

Reg. gen. 122690 - Reg. part. 14784

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6895 del 2012

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018

Reg. gen. 122694 - Reg. part. 14788

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 82608 del 2015

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018

Reg. gen. 122693 - Reg. part. 14787

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 40787 del 2014

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018

Reg. gen. 122692 - Reg. part. 14786

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 69677 del 2014

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 25/10/2018

Reg. gen. 122691 - Reg. part. 14785

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15501 del 2014

Si precisa che gli atti di pignoramento immobiliari, trascritti il 04/06/2014 e il 12/09/2014, sono riportati esclusivamente nelle ispezioni ipotecarie dei sub 5 e 21 (graffati) e del sub 41 della particella 1171, estratte dalla scrivente, mentre non sono citati nella relazione notarile depositata agli atti del fascicolo.

PRG COMUNE DI ROMA

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG	Città della trasformazione
Piano Regolatore Generale	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
Sistemi e regole	
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
PTPR	
Piano territoriale	
Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del Paesaggio Insediativo Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Piani attuativi con valenza paesistica
Tavola B	Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

PIANO REGOLATORE GENERALE SISTEMI E REGOLE – FGL. 3.26



Città della trasformazione

Ambiti a pianificazione particolareggiata definita



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.26



CARTA PER LA QUALITÀ – FGL. 26



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 29_387

Sistema del Paesaggio Insediativo

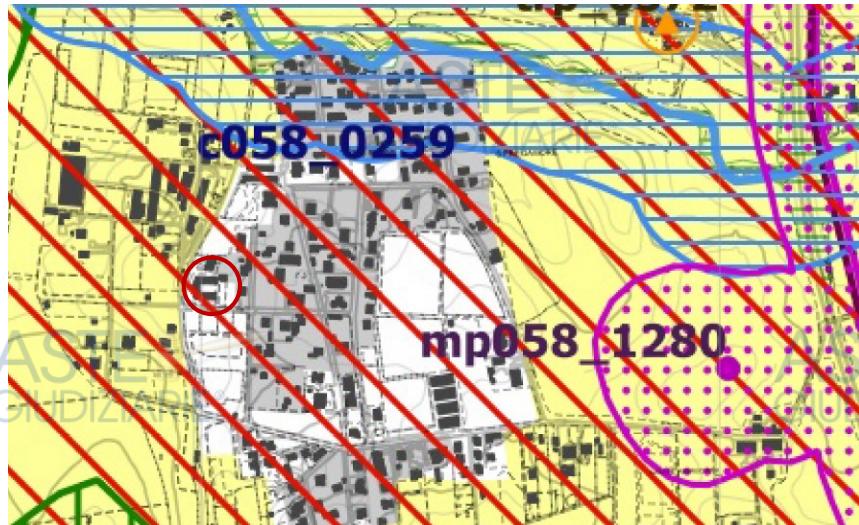
Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

Piani attuativi con valenza paesistica



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che il complesso residenziale, di cui fa parte la villa unifamiliare, è stato edificato a seguito di:

- Permesso di Costruire n. 259 del 04/04/2007, rilasciato a seguito di richiesta presentata il 27/01/2005 al n. prot. 5067. Il progetto del Permesso n. 259 è relativo alla realizzazione di un complesso residenziale di n. 12 villette a schiera disposte a ferro di cavallo nel Comune di Roma, alla Via Sparanise - loc. Spregamore, Municipio XII, e rilasciato alla Società XXXX XXXXX srl. Si precisa che il terreno su cui è sorto il fabbricato è identificato al Catasto Terreni al foglio 1171 particella 410 (frazionata successivamente in particelle 645 e 646), in Zona "O" del P.P. 82/O Spregamore ed inserito in zona di nuova edificazione semplice con indice 0,40 mc/mq.

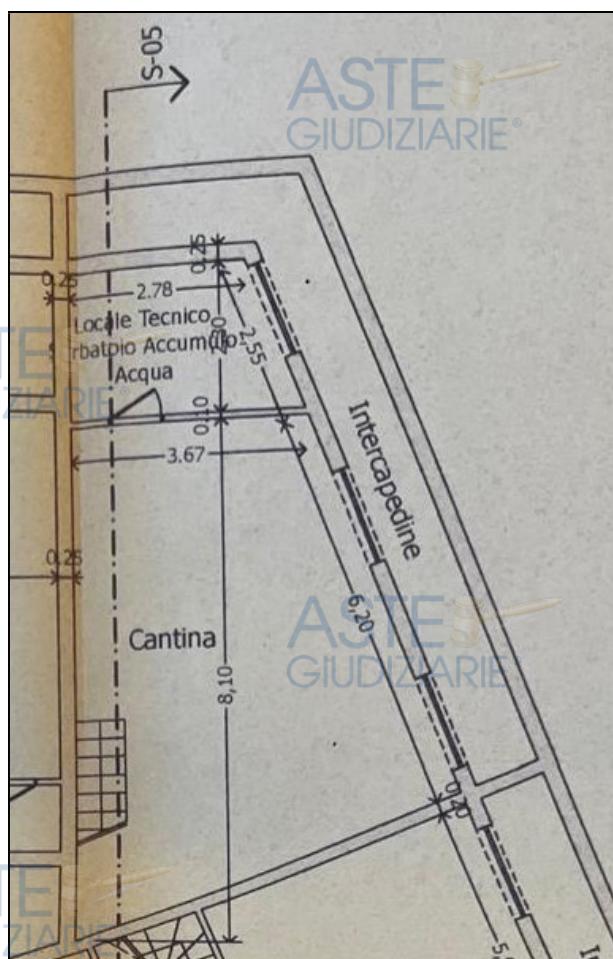
Allegati al Permesso di Costruire n. 259 vi sono: Parere Igienico Sanitario in autocertificazione (prot. 5067 del 27/01/2005 e prot. IX n. 62/64955 del 06/12/2007), Dichiarazione di conformità alla L. 46/90 per l'esecuzione di tutti gli impianti previsti e alla L. 10/91 per le dispersioni termiche (prot. 5067 del 27/01/2005), Certificato di tarature n. 01034 del 20/01/2005, Pratica relativa al rilascio del nulla osta per la valutazione del clima acustico per attività permanente di nuova istituzione o modifica/potenziamento di attività esistente per edilizia residenziale sita in via Sparanise, per il rilascio del Permesso di Costruire, corredata della relazione tecnica ai sensi del DPCM 05/12/1997 e della Valutazione previsionale del clima acustico di zona e DPCM 05/12/1997, e protocollata al Dipartimento X del Comune di Roma in data 21/11/2005 al n. prot. QL/2005/28391 e al Dipartimento IX in data 24/11/2005 al n. prot. 79285. Inoltre al Permesso è allegata la Certificazione "... attestante l'adempimento da parte della soc. ***** aderente al Consorzio ***** rif. USOS 166, degli obblighi relativi alla corresponsione degli oneri concessori ai fini del

rilascio del Permesso di Costruire, così come regolamentato dalla deliberazione consiliare n. 107/95 e s.m.i...".

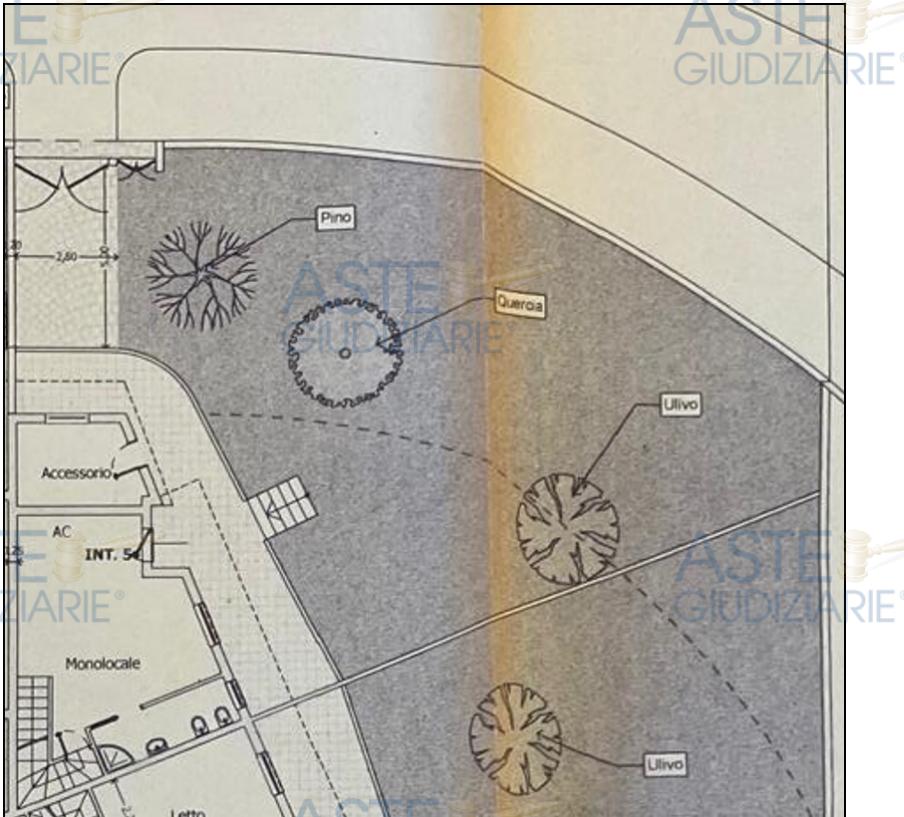
-Permesso di Costruire n. 224 del 25/03/2009 rilasciato a seguito di richiesta presentata il 06/12/2007 al n. prot. 62/64955. Il progetto del Permesso n. 224 riguarda l'esecuzione di lavori di Variante sostanziale al Permesso n. 259/07 relativo alla realizzazione di un complesso residenziale nel Comune di Roma, via Sparanise - Loc. Spregamore, Municipio XII e rilasciato alla Società XXXXX XXXXX srl. Inoltre come riportato nella relazione tecnica a corredo del Permesso n. 224 "... il progetto prevede la realizzazione di dodici unità immobiliari, le quali per il blocco su Via Sparanise (A) e l'altro verso Nord (C) sono speculari e identiche sia dal punto di vista dimensionale e sia distributivo, mentre per il blocco a Ovest (B) verso via di Spregamore, le unità immobiliari sono dimensionalmente leggermente diverse...". Più precisamente la villetta interno 5, oggetto di stima, fa parte del blocco B e le disposizioni interne sono così dettagliate: "... Piano seminterrato: n. 2 cantina e locale tecnico; Piano rialzato: ingresso dal balcone, monolocale avente superficie netta > di 28 mq come previsto dalle norme con angolo cottura, bagno, corpo scala, l'altezza interna è di m 2,80; Piano primo: soffitta sottotetto...".

Si precisa che la scrivente in data 03/12/2024 richiedeva la visione del Progetto n. 62/64955/2007 e che in data 14/01/2025 è stato visionato, ed estratto copia che si allega, il fascicolo progettuale presso l'Archivio Dipartimentale relativo al Permesso di Costruire n. 259 del 04/04/2007 e al Permesso di Costruire n. 224 del 25/03/2009.

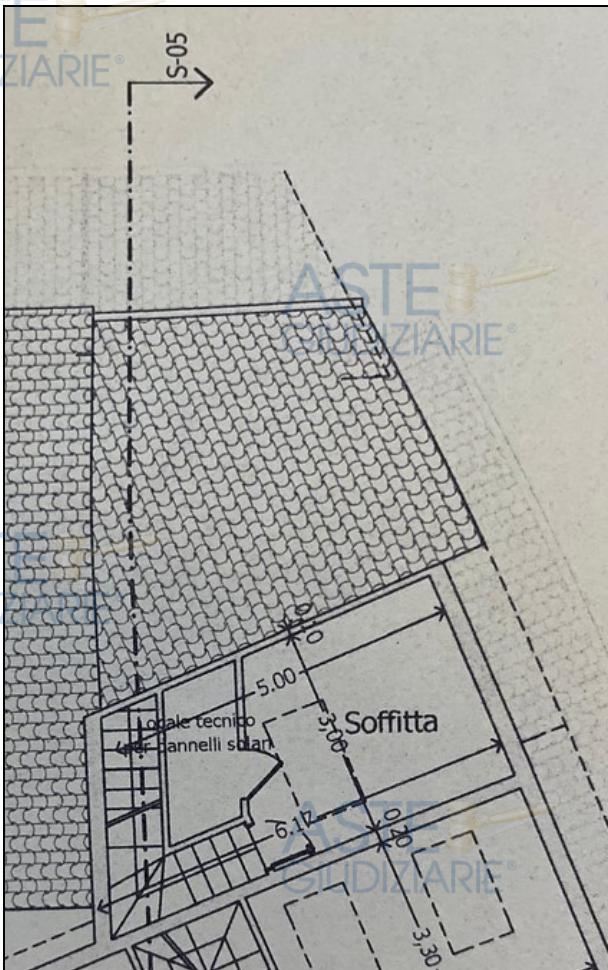
Si riportano di seguito i grafici allegati al Permesso di Costruire n. 224 del 25/03/2009:



Pianta Piano Seminterrato



Pianta delle sistemazioni a terra (Piano Rialzato)



Pianta Piano Sottotetto (Soffitta)

-Nell'atto di compravendita del 2018 è riportata la DIA per variante in corso d'opera - variazioni interne del 30/04/2009 al n. prot. 32035: la scrivente relativamente alla Dia del 2009 ha fatto richiesta della documentazione in data 28/11/2024 n. prot. CN/2024/0161554 al Municipio IX (ex Municipio XII). Successivamente in data 15/01/2025 al n. prot. 4912 il Municipio IX, nella persona dell'arch. XXXXXX, comunicava che "... da una ricerca effettuata dall'Ufficio Protocollo Municipale, il numero di protocollo 32035 del 30/04/2009 non fa riferimento ad una pratica edilizia e non è relativo all'immobile sito in Via Sparanise n. 62/64. Si comunica inoltre che da una ricerca effettuata nel sistema di Gestione Elettronica Documentale (GED) dal 2009 ad oggi non risultano pratiche edilizie presentate a nome di XXXX XXXXX e XXXX XXXX...".

A seguito dei sopralluoghi la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi, i grafici allegati al titolo edilizio e le planimetrie catastali, più precisamente:

Le misure interne della villetta unifamiliare, rilevate dalla scrivente, non corrispondono alle misurazioni riportate sui grafici del titolo edilizio.

-Al PIANO TERRA l'accessorio è divenuto cucina e attraverso l'apertura di un vano è stata collegata al soggiorno (individuato nei grafici di progetto come monolocale). Gli ingressi alla villetta (uno carrabile e uno pedonale) su Via Sparanise risultano da progetto e da planimetria catastale arretrati rispetto al muro di confine tra il giardino e via Fellitto, mentre ad oggi risultano allineati, come si evince dai grafici a firma della scrivente.

-Al PIANO SEMINTERRATO, sono state realizzate solo due finestre, mentre sia i grafici di progetto che la planimetria catastale riportano tre finestre. Dai grafici di progetto risultano una cantina ed un locale tecnico, mentre come riportato anche in planimetria catastale, il locale tecnico si presenta più grande e adiacente alla scala è stato realizzato un bagno (individuato in planimetria catastale come lavatoio), il tutto come si evince dai grafici dello stato dei luoghi a firma della scrivente.

-Al PIANO PRIMO, il locale soffitta è accessibile direttamente dalla scala in quanto non è stata realizzata la porta d'ingresso, il locale tecnico adiacente alla scala è divenuto bagno, il lucernario del locale soffitta risulta più piccolo rispetto a quello riportato nel grafico di progetto, mentre è stato realizzato un secondo lucernario nel bagno, restituito solo in planimetria catastale. Inoltre l'altezza massima riportata sia in planimetria catastale che nella sezione di progetto è pari a 2,40 m, mentre da rilievo architettonico risulta essere pari a 2,90 m, il tutto come si evince dai grafici dello stato dei luoghi a firma della scrivente.

In merito ai cambi di destinazione d'uso degli ambienti, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi attraverso la presentazione, presso il Municipio IX (XII) del Comune di Roma, di una SCIA di messa in pristino dello stato dei luoghi, con un onere previsto di circa € 15.000,00, comprensivo di ogni onere e spesa, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima. Detto costo sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Mentre in merito alle difformità relative alle diverse misure interne e all'altezza massima del piano soffitta, poiché la scrivente non può attestare con certezza la sanabilità delle stesse, si eseguirà una stima prudenziale e si procederà ad una decurtazione forfettaria del valore di stima pari al 10% del valore.

La scrivente, non ha rinvenuto il certificato di agibilità, nella documentazione urbanistica visionata presso l'Archivio Dipartimentale, in data 14/01/2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

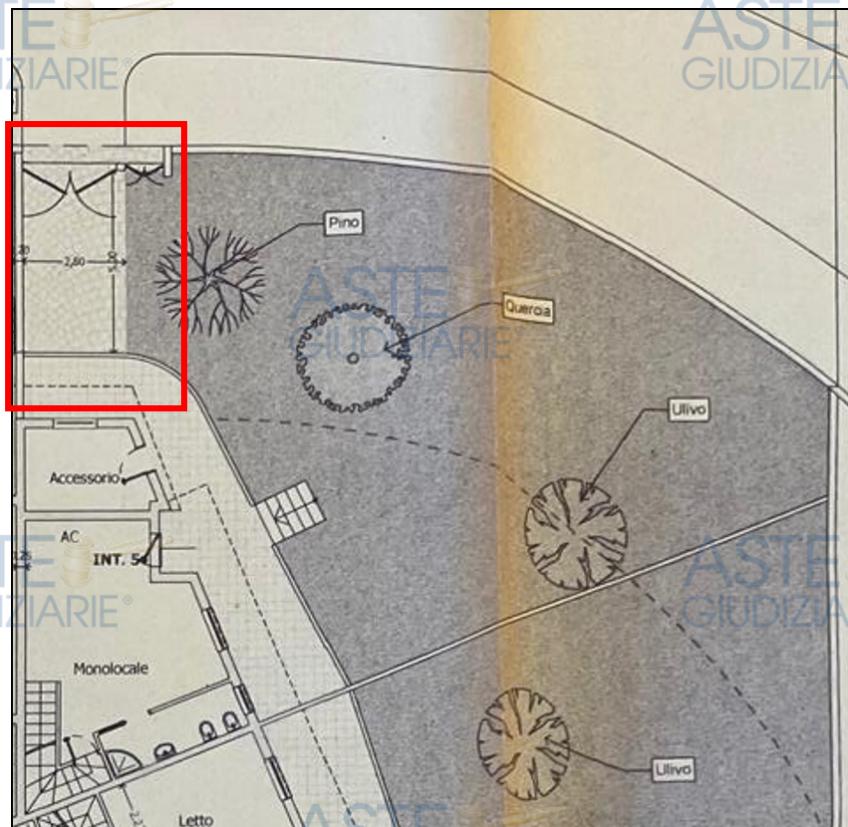
Il Certificato energetico dell'immobile/APE è allegato all'atto di compravendita del 2018, è datato 21/11/2017 ed è valido fino al 21/11/2027.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che il complesso residenziale, di cui fa parte la villa unifamiliare, è stato edificato a seguito di:

- Permesso di Costruire n. 259 del 04/04/2007.
- Permesso di Costruire n. 224 del 25/03/2009.





Pianta delle sistemazioni a terra con individuazione del posto auto scoperto

-Nell'atto di compravendita del 2018 è riportata la DIA per variante in corso d'opera – variazioni interne del 30/04/2009 al n. prot. 32035.

A seguito dei sopralluoghi la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi, i grafici allegati al titolo edilizio e le planimetrie catastali, più precisamente:

-Al PIANO TERRA, gli ingressi alla villetta (uno carrabile e uno pedonale) su Via Sparanise risultano da progetto e da planimetria catastale arretrati rispetto al muro di confine tra il giardino e via Fellitto, mentre ad oggi risultano allineati, come si evince dai grafici a firma della scrivente. Il posto auto scoperto risulta, allo stato dei luoghi, più grande, sia in larghezza che in lunghezza, rispetto ai grafici di progetto e alla planimetria catastale.

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

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1
Il LOTTO è inserito in zona Spregamore, una frazione di Roma Capitale (Zona "O"82), situata in zona Z.XXIII Castel di Leva, nel territorio del Municipio Roma IX (ex Municipio Roma XII). Sorge nel quadrante sud della città al diciassettesimo km di via Ardeatina, fra le frazioni di Falcognana a nord e di Santa Palomba a sud, e all'esterno del GRA. La villa fa parte di un complesso residenziale composto da n. 12 ville a schiera disposte a ferro di cavallo. L'accesso diretto alla villa avviene da Via Sparanise, attraverso due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile, delimitati da due cancelli in ferro non automatizzati e a battente. Più precisamente dai due cancelli si accede al posto auto individuato al sub 41 (Bene n. 2) che giunge al giardino e attraverso la piccola scala esterna si arriva alla villa. La villa è composta da tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta. Il piano terra presenta un soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone accessibile dalla piccola scala esterna, il giardino incolto e infestato di sterpaglie (sub 21 graffato al sub 5) e il posto auto (sub 41 - Bene n.2). Il piano seminterrato presenta due camere ed un bagno. Il piano soffitta presenta una camera ed un bagno. La villa risulta disabitata e presenta al suo interno alcuni mobili dismessi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1171, Part. 720, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 21
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 228.836,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accettare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "Suburbana-Spargamore/Castel di Leva" di Roma, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale si sono esaminati gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e cioè, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Inoltre nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e cioè, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona. Nonché La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq. 1.900,00;
- redditi annui €/mq. 90,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespote da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4%, pervenendo così al valore capitale cercato. Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 1.900,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 90,00.

VALORE DI RIFERIMENTO:

Abitazioni civili: compravendita= €/mq 2.400,00 – 1.900,00; val. locativi = €/mq mese 8,00-6,00. Fonte: BORSA IMMOBILIARE ROMA I numero 2024 – Z23 Castel di Leva (Municipio IX- ex Municipio XII)

Z23 Castel di Leva (Municipio: IX - ex Municipio XII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	8165.07	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	2537	2.400,00	8,00
Non occupate	538	1.900,00	6,00
Totali:	3075	Uffici	5,50
Abitazioni occupate:			
In proprietà	75,20%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	7,50
In locazione	12,80%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	5,50
Altro	12,00%	Locali - complessi attività terziarie industriali	4,50
		Locali - complessi attività turistiche	nq
		Boxes e posti auto	1.000,00

Abitazioni civili: compravendita= €/mq 1.300,00 – 1.900,00; val. locativi = €/mq mese 7,00-6,00.

Fonte: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI- AGENZIA DELLE ENTRATE II semestre 2024 –
Fascia/Zona: Suburbana/SPREGAMORE - microzona 216



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ARDEATINA%20SELVOTTA-

Codice zona: E38
SPREGAMORE%20(VIA%20DEL%20FOSSO%20
DELLA%20SOLFARATA)

Microzona: 216

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1300	1900	L	7	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	6	8,8	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	6,5	9,5	L

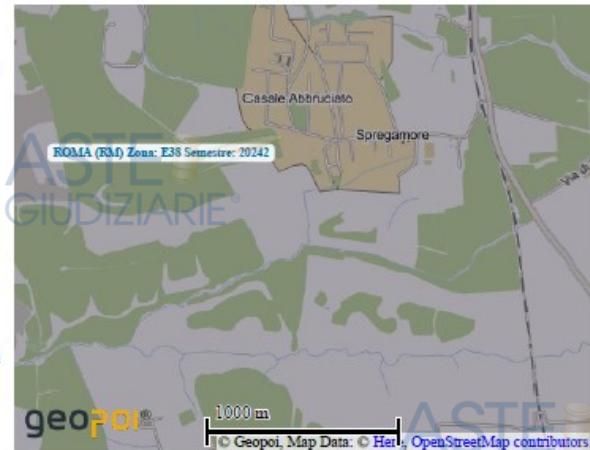
[Stampa](#)



Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutareci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Esempi immobili in vendita:



[49 foto](#) [Planimetria](#) [Virtual tour](#) [Mappa](#)



Appartamento in vendita in via di Spregaro, 376

Monte Migliore - Selvotta - Spregaro, Roma [Vedi mappa](#)

350.000 € ~~380.000 €~~ ↓ 8%

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

316 m² | 5 locali | Piano terra senza ascensore



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T

Il posto auto scoperto è identificato al sub 41 della particella 720 foglio 1171 ed è individuato con l'interno 9. Il posto auto scoperto ha una forma rettangolare ed è accessibile direttamente da via Sparanise attraverso i due ingressi, carrabile e pedonale. Il posto auto è delimitato, rispetto al giardino, da un muretto basso e presenta un cumulo di rifiuti e di oggetti abbandonati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1171, Part. 720, Sub. 41, Zc. 6, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 17.500,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando il criterio sintetico-comparativo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni. Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "Suburbana-Spogramore/Castel di Leva" di Roma, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene.

Nella determinazione del valore finale si sono esaminati gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Inoltre nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona. Nonché La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tenendo conto dei prezzi medi di

mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzo medio €/mq. 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1	120,44 mq	1.900,00 €/mq	€ 228.836,00	100,00%	€ 228.836,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T	25,00 mq	700,00 €/mq	€ 17.500,00	100,00%	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 246.336,00

Valore di stima: € 246.336,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione forfettaria per irregolarità edilizie	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per SCIA	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 182.068,80

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 26/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carozza Michela

43 di 48



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificato energetico/APE
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Atti urbanistica
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Fotografie lotto unico
- ✓ Altri allegati - invio pec alle parti
- ✓ Altri allegati - richiesta di liquidazione delle spettanze professionali



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1
Il LOTTO è inserito in zona Spregamore, una frazione di Roma Capitale (Zona "O"82), situata in zona Z.XXIII Castel di Leva, nel territorio del Municipio Roma IX (ex Municipio Roma XII). Sorge nel quadrante sud della città al diciassettesimo km di via Ardeatina, fra le frazioni di Falcognana a nord e di Santa Palomba a sud, e all'esterno del GRA. La villa fa parte di un complesso residenziale composto da n. 12 ville a schiera disposte a ferro di cavallo. L'accesso diretto alla villa avviene da Via Sparanise, attraverso due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile, delimitati da due cancelli in ferro non automatizzati e a battente. Più precisamente dai due cancelli si accede al posto auto individuato al sub 41 (Bene n. 2) che giunge al giardino e attraverso la piccola scala esterna si arriva alla villa. La villa è composta da tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta. Il piano terra presenta un soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone accessibile dalla piccola scala esterna, il giardino incolto e infestato di sterpaglie (sub 21 graffato al sub 5) e il posto auto (sub 41 - Bene n.2). Il piano seminterrato presenta due camere ed un bagno. Il piano soffitta presenta una camera ed un bagno. La villa risulta disabitata e presenta al suo interno alcuni mobili dismessi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1171, Part. 720, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 21 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T
Il posto auto scoperto è identificato al sub 41 della particella 720 foglio 1171 ed è individuato con l'interno 9. Il posto auto scoperto ha una forma rettangolare ed è accessibile direttamente da via Sparanise attraverso i due ingressi, carrabile e pedonale. Il posto auto è delimitato, rispetto al giardino, da un muretto basso e presenta un cumulo di rifiuti e di oggetti abbandonati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1171, Part. 720, Sub. 41, Zc. 6, Categoria C6

Prezzo base d'asta: € 182.068,80

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.068,80

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 5, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1171, Part. 720, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 21	Superficie	120,44 mq
Stato conservativo:	Il villino unifamiliare risulta abbandonato e disabitato.		
Descrizione:	Il LOTTO è inserito in zona Spregomore, una frazione di Roma Capitale (Zona "O"82), situata in zona Z.XXIII Castel di Leva, nel territorio del Municipio Roma IX (ex Municipio Roma XII). Sorge nel quadrante sud della città al diciassettesimo km di via Ardeatina, fra le frazioni di Falcognana a nord e di Santa Palomba a sud, e all'esterno del GRA. La villa fa parte di un complesso residenziale composto da n. 12 ville a schiera disposte a ferro di cavallo. L'accesso diretto alla villa avviene da Via Sparanise, attraverso due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile, delimitati da due cancelli in ferro non automatizzati e a battente. Più precisamente dai due cancelli si accede al posto auto individuato al sub 41 (Bene n. 2) che giunge al giardino e attraverso la piccola scala esterna si arriva alla villa. La villa è composta da tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta. Il piano terra presenta un soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone accessibile dalla piccola scala esterna, il giardino incolto e infestato di sterpaglie (sub 21 graffato al sub 5) e il posto auto (sub 41 - Bene n.2). Il piano seminterrato presenta due camere ed un bagno. Il piano soffitta presenta una camera ed un bagno. La villa risulta disabitata e presenta al suo interno alcuni mobili dismessi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Sparanise n. 62/64, interno 9, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1171, Part. 720, Sub. 41, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto, posto all'ingresso del villino ed accessibile dal cancello carrabile, è inutilizzato e risulta colmo di rifiuti.		
Descrizione:	Il posto auto scoperto è identificato al sub 41 della particella 720 foglio 1171 ed è individuato con l'interno 9. Il posto auto scoperto ha una forma rettangolare ed è accessibile direttamente da via Sparanise attraverso i due ingressi, carrabile e pedonale. Il posto auto è delimitato, rispetto al giardino, da un muretto basso e presenta un cumulo di rifiuti e di oggetti abbandonati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 04/06/2014

Reg. gen. 62175 - Reg. part. 40787

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14787 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 12/09/2014

Reg. gen. 99465 - Reg. part. 69677

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14199 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2. Annotazione n. 14786 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 15853 del 13/11/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 6492 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 9732 del 03/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 06/10/2023

Reg. gen. 121154 - Reg. part. 88921

A favore di XXXX XXXX XXXX XXXX

Contro XXXX XXXXX

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Iscritto a ROMA 1 il 25/10/2018

Reg. gen. 122690 - Reg. part. 14784

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6895 del 2012

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SPARANISE N. 62/64, INTERNO 9, PIANO T

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 04/06/2014

Reg. gen. 62175 - Reg. part. 40787

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14787 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 12/09/2014

Reg. gen. 99465 - Reg. part. 69677

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14199 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2. Annotazione n. 14786 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 15853 del 13/11/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 6492 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 9732 del 03/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)



• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a ROMA 1 il 06/10/2023
Reg. gen. 121154 - Reg. part. 88921
A favore di XXXX XXXXX XXXX XXX
Contro XXXX XXXX

