

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1309/2024 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:
contro

Codice fiscale:

Nato a *il*



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	10
Dati Catastali.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	17
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	19



Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
ALLEGATI.....	25
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1309/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 244.000,00	28



Con ordinanza del 03.04.2025 la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 09.04.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 11, piano 3-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage.

Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta).

La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino.

Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini).

L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili.

Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage.

Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato, in autorimessa comune.

La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino.

Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini).

L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili.

Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage.

Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra.

La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino.

Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini).

L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili.

Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

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

-  (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:


Nato a il

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

-  (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1


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

-  (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a il

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

-  (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a il

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

L'immobile confina con vano scale, appartamento int.12, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile confina con area di manovra comune, box n.3 (sub.34) e box n.5 (sub.36), salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile confina con area di manovra comune, rampa di accesso, posto auto n.2 (sub.8), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,80 m	3
Soffitta	20,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	2,00 m	4
Terrazza	89,00 mq	96,00 mq	0,20	19,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				104,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA: Per il calcolo della superficie commerciale del sottotetto si sono escluse le superfici con altezza inferiore ad 1,50 m, come previsto dalla Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 - Agenzia delle Entrate

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box macchina singola	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 11, PIANO 3-4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1998 al 27/11/1998	() CF S.R.L.sede in ,Proprieta'1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano 3-4
Dal 27/11/1998 al 09/07/2009	() il ,nato a ,CF ,Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano 3-4

Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	.. ,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 136085.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano 3-4
Dal 09/11/2015 al 01/08/2025	.. ,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 95 mq Rendita € 627,50 Piano 3-4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1998 al 27/11/1998	.. S.R.L.sede in () ,CF , Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal 27/11/1998 al 09/07/2009	.. ,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	.. ,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 136090.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/08/2025	.. ,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 Superficie catastale 22 mq Rendita € 100,71 Piano S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1998 al 27/11/1998	.. S.R.L.sede in () ,CF , Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 27/11/1998 al 09/07/2009	.. ,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq

		Rendita € 26,03 Piano T
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 136070.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/08/2025	,nato a () il ,CF , Proprieta' 1/1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,03 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1011	1338	29	6	A2	5	4,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 95 mq	627,5 €	3-4		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1011	1338	35	6	C6	12	25 mq	Totale: 22 m ²	100,71 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1011	1338	7	6	C6	8	12	14 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

Esposizione: Nord, Ovest

Altezza interna utile piano 3: 2,80 - Altezza interna utile piano 4: variabile 1,00/2,20

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Copertura: a falde inclinate

Pareti esterne: parete esterna in mattoni faccia vista / intercapedine coibentata / parete in laterizi forati

Pavimentazione interna/esterna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: finestre in legno con doppi vetri dotate di grate metalliche di sicurezza e avvolgibili in pvc, porte interne tamburate in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, impianto termico autonomo con termosifoni;

Impianto di aria condizionata con split in soggiorno e nelle camere da letto;

Zone esterne esclusive: terrazza a livello;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Altezza interna utile: 2,80

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a. a faccia vista;

Pareti esterne: pareti in blocchi di cls prefabbricati tinteggiati;

Pavimentazione interna/esterna: in cemento industriale;

Infissi: porta basculante in lamiera zincata;

Impianto elettrico: in canalina esterna.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Pavimentazione in CLINKER

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998 al 01/08/2025	nato a il _____,CF ,Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAVICCHIONI CARLO	27/11/1998	47284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/10/2000	78704	51540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998 al 01/08/2025	nato a il ,CF ,Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAVICCHIONI CARLO	27/11/1998	47284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/10/2000	78704	51540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998 al 01/08/2025	nato a il ,CF ,Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAVICCHIONI CARLO	27/11/1998	47284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/10/2000	78704	51540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA il 06/08/2010
 Reg. gen. 100768 - Reg. part. 24311
 Importo: € 120.000,00
 A favore di DEUTSCHE BANK SPA
 Contro
 Capitale: € 80.000,00
 Percentuale interessi: 2,296 %
 Rogante: PRIVITERA ANTONIO
 Data: 05/08/2010
 N° repertorio: 47986
 N° raccolta: 29680
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a ROMA il 04/03/1998
 Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101
 Importo: £ 4.500.000.000
 A favore di BANCA DI ROMA SPA
 Contro SRL
 Capitale: £ 1.500.000.000
 Interessi: £ 3.000.000.000
 Percentuale interessi: 8.1%
 Rogante: CAVICCHIONI CARLO
 Data: 03/03/1998
 N° repertorio: 45989
 N° raccolta: 10265

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101 del 04/03/1998
Iscritto a ROMA il 13/11/2015
Reg. gen. 116728 - Reg. part. 12800
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro S.R.L.
Capitale € 56.810,00
Quota Ipoteca € 170.431,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto con riserva a ROMA il 23/10/2013
Reg. gen. 102455 - Reg. part. 75255
A favore di
Contro
Quota: proprietà 1/1
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a ROMA il 15/07/2014
Reg. gen. 77837 - Reg. part. 52328
A favore di
Contro
Quota: proprietà 1/1
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 23/12/2024
Reg. gen. 158962 - Reg. part. 118209
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 06/08/2010
Reg. gen. 100768 - Reg. part. 24311
Importo: € 120.000,00
A favore di DEUTSCHE BANK SPA
Contro
Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 2,296 %
Rogante: PRIVITERA ANTONIO
Data: 05/08/2010
N° repertorio: 47986
N° raccolta: 29680

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
- **Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101 del 04/03/1998**
Iscritto a ROMA il 12/10/2011
Reg. gen. 114913 - Reg. part. 19331
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro S.R.L.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto con riserva a ROMA il 23/10/2013
Reg. gen. 102455 - Reg. part. 75255
A favore di
Contro
Quota: proprietà 1/1
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a ROMA il 15/07/2014
Reg. gen. 77837 - Reg. part. 52328
A favore di
Contro
Quota: proprietà 1/1
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 23/12/2024
Reg. gen. 158962 - Reg. part. 118209
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 06/08/2010



Reg. gen. 100768 - Reg. part. 24311
Importo: € 120.000,00
A favore di DEUTSCHE BANK SPA
Contro
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,296 %
Rogante: PRIVITERA ANTONIO
Data: 05/08/2010
N° repertorio: 47986
N° raccolta: 29680

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
- **Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101 del 04/03/1998**
Iscritto a ROMA il 12/10/2011
Reg. gen. 114913 - Reg. part. 19331
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto con riserva a ROMA il 23/10/2013
Reg. gen. 102455 - Reg. part. 75255
A favore di
Contro
Quota: proprietà 1/1
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a ROMA il 15/07/2014
Reg. gen. 77837 - Reg. part. 52328
A favore di
Contro
Quota: proprietà 1/1
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 23/12/2024
Reg. gen. 158962 - Reg. part. 118209
Quota: proprietà 1/1
A favore di
Contro

NOTA: In merito al sequestro conservativo trascritto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia si riporta quanto chiarito dall'avvocato _____ per il creditore procedente il quale, su richiesta della scrivente, ha riferito che le trascrizioni in oggetto riguardano il provvedimento di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Roma in data 09/07/2014 in favore dell'allora _____, ad oggi _____ e che tale atto di sequestro è perento. Il detto sequestro, non sarebbe stato confermato nella sentenza di condanna generica n. 1939/2020 emessa dal Tribunale di Roma, a seguito del giudizio di merito susseguente al



summenzionato sequestro, il quale non è stato quindi convertito in pignoramento nè vi è stata attività successiva del sequestrante. In conseguenza della condanna generica ut supra menzionata, la ha dovuto procedere alla richiesta di decreto di ingiunzione per cui è la presente esecuzione. (il provvedimento di sequestro e le relative note di trascrizione si allegano alla presente relazione peritale)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 11, PIANO 3-4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare
MUNICIPIO: VII

CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE

RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE

Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO _ AREE ARCHEOLOGICHE
PTPR_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 11, PIANO 3-4

La costruzione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è avvenuta giusta concessione edilizia n.57/C del 19.01.1996, prot. 31111/94, concessione edilizia in variante n.373/C rilasciata dal Comune di Roma in data 23.04.1997 (protocollo n.33440/96) e successiva concessione n.363/C rilasciata dal Comune di Roma in data 29.04.1998, a seguito di variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L.47/85, presentata al Comune di Roma in data 22.12.1997, protocollo 55223.

Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato in data 03.03.1998, a favore del Comune di Roma, ATTO D'OBBLIGO rep.45986 racc.10264 a rogito Notaio Carlo Cavacchioni di Roma per vincolo di aree a servizio della costruzione, con destinazione di verde privato, aree a parcheggio privato residenziale per 260 mq (suddivisi tra piano interrato e piano terra) e parcheggio in parte privato e in parte pubblico ad uso commerciale, ecc. contro la società costruttrice SRL comproprietaria dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato.

L'immobile in oggetto non risulta conforme al progetto depositato agli atti del Comune di Roma, di cui è stato rinvenuto l'elaborato planimetrico di tutti i piani (privo di grafici di prospetto o sezioni) che si allega alla presente relazione per le seguenti variazioni:

- 1) Demolizione di parte della parete divisoria della cucina con realizzazione di porta scorrevole a tutta altezza;
- 2) Realizzazione di cambio di destinazione d'uso del lavatoio/soffitta al piano sottotetto e trasformazione dello stesso in camera da letto con bagno;

Per sanare le difformità evidenziate e ripristinare lo stato legittimo, dovrà essere predisposta una CILA a sanatoria - per accertamento di conformità edilizio-urbanistica dell'immobile - ex D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e

s.m.i. i cui costi, comprensivi di sanzioni, diritti di istruttoria e spese tecniche, si stimano complessivamente in euro 4.500,00.

NOTA

Occorre evidenziare che, seppur la normativa edilizia ed urbanistica attualmente vigente nel Comune di Roma consente, in determinate circostanze, la possibilità di presentare un'istanza di permesso a costruire finalizzata al mutamento d'uso dei locali sottotetto, la fattibilità dell'intervento è subordinata alla verifica dei requisiti igienico-sanitari, dei parametri aero-illuminanti, delle altezze interne medie, della compatibilità con la pianificazione urbanistica e all'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso.

Inoltre, nel caso di specie, considerando che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, con la conseguenza che ogni eventuale intervento edilizio (ivi compresa la regolarizzazione a sanatoria del cambio d'uso del sottotetto) sarebbe soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, tale condizione comporta un ulteriore grado di incertezza sull'esito dell'eventuale istruttoria amministrativa.

Alla luce di tali considerazioni, permanendo l'incertezza in ordine al possibile riconoscimento della piena abitabilità del locale sottotetto in esame, in via prudenziale, ai fini estimativi, esso verrà valutato nella presente relazione peritale per il suo stato legittimo, ossia come pertinenza accessoria ad uso soffitta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

La costruzione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è avvenuta giusta concessione edilizia n.57/C del 19.01.1996, prot. 31111/94, concessione edilizia in variante n.373/C rilasciata dal Comune di Roma in data 23.04.1997 (protocollo n.33440/96) e successiva concessione n.363/C rilasciata dal Comune di Roma in data 29.04.1998, a seguito di variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L.47/85, presentata al Comune di Roma in data 22.12.1997, protocollo 55223.

Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato in data 03.03.1998, a favore del Comune di Roma, ATTO D'OBBLIGO rep.45986 racc.10264 a rogito Notaio Carlo Cavacchioni di Roma per vincolo di aree a servizio della costruzione, con destinazione di verde privato, aree a parcheggio privato residenziale per 260 mq (suddivisi tra piano interrato e piano terra) e parcheggio in parte privato e in parte pubblico ad uso commerciale, ecc. contro la società costruttrice SRL. proprietaria dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato.

L'immobile in oggetto risulta conforme al progetto depositato agli atti del Comune di Roma, in allegato alla presente relazione a meno di una minima variazione:

La parete di accesso e di confine con il percorso di manovra comune, risulta inclinata e uno dei due lati lunghi risulta leggermente ridotto rispetto a quanto rappresentato in progetto.

Per sanare la difformità evidenziata si potrà predisporre una CILA a sanatoria - per accertamento di conformità edilizio-urbanistica dell'immobile - D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. i cui costi, comprensivi di sanzioni, diritti di istruttoria e spese tecniche, si stimano complessivamente in euro 2.500,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

La costruzione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è avvenuta giusta concessione edilizia n.57/C del 19.01.1996, prot. 31111/94, concessione edilizia in variante n.373/C rilasciata dal Comune di Roma in data 23.04.1997 (protocollo n.33440/96) e successiva concessione n.363/C rilasciata dal Comune di Roma in data 29.04.1998, a seguito di variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L.47/85, presentata al Comune di Roma in data 22.12.1997, protocollo 55223.

Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato in data 03.03.1998, a favore del Comune di Roma, ATTO D'OBBLIGO rep.45986 racc.10264 a rogito Notaio Carlo Cavacchioni di Roma per vincolo di aree a servizio della costruzione, con destinazione di verde privato, aree a parcheggio privato residenziale per 260 mq (suddivisi tra piano interrato e piano terra) e parcheggio in parte privato e in parte pubblico ad uso commerciale, ecc. contro la società costruttrice SRL. proprietaria dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato.

L'immobile in oggetto risulta conforme al progetto depositato agli atti del Comune di Roma, in allegato alla presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

Le spese condominiali annuali per i millesimi corrispondenti agli immobili di proprietà dell'esecutato sono pari a circa 1.800 euro divisi in sei rate.

L'amministratore di condominio ha fornito l'estratto conto della situazione debitoria aggiornata al 9.9.2025 per le unità di proprietà dell'esecutato.

Il debito risultante è pari a 2.794,16 euro per conguagli anno 2024 e di euro 1.507,46 per l'anno 2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente, esaminato il mercato immobiliare di zona, considerata la maggiore appetibilità dell'appartamento dotato di un posto auto interno ed uno esterno, considerato che i posti auto oggetto della presente perizia sono stati costruiti con vincolo di pertinenzialità (in base all'allora vigente "legge Tognoli" del 24 marzo 1989, n. 122 e rientranti nel calcolo di standard pari a 1mq/10 mc di costruzione), ha proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta). La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 255.902,50

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di

stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 2.800,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/MORENA-CASALMORENA(VIA CASAL MORENA) Codice zona: E10, Microzona:166, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo - Normale - Abitazioni civili min. 1.650,00 €/mq max. 2.350,00 €/mq; Abitazioni di tipo economico min. 1.400,00 €/mq max. 2.000,00 €/mq; Box min. 700,00 €/mq max. 1.000,00 €/mq; Posti auto coperti min. 500,00 €/mq max. 800,00 €/mq; Posti auto scoperti min. 300,00 €/mq max. 450,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 2.450,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 104,45 x €/mq 2.450,00 = € 255.902,50 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato in autorimessa comune. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della

procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.150,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/MORENA-CASALMORENA(VIA CASAL MORENA) Codice zona: E10, Microzona:166, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo - Normale - Abitazioni civili min. 1.650,00 €/mq max. 2.350,00 €/mq; Abitazioni di tipo economico min. 1.400,00 €/mq max. 2.000,00 €/mq; Box min. 700,00 €/mq max. 1.000,00 €/mq; Posti auto coperti min. 500,00 €/mq max. 800,00 €/mq; Posti auto scoperti min. 300,00 €/mq max. 450,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 22,00 x €/mq 1.000,00 = € 22.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.300,00
Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la

stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 550,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/MORENA-CASALMORENA(VIA CASAL MORENA) Codice zona: E10, Microzona:166, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo - Normale - Abitazioni civili min. 1.650,00 €/mq max. 2.350,00 €/mq; Abitazioni di tipo economico min. 1.400,00 €/mq max. 2.000,00 €/mq; Box min. 700,00 €/mq max. 1.000,00 €/mq; Posti auto coperti min. 500,00 €/mq max. 800,00 €/mq; Posti auto scoperti min. 300,00 €/mq max. 450,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 450,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 14,00 x €/mq 450,00 = € 6.300,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4	104,45 mq	2.450,00 €/mq	€ 255.902,50	100,00%	€ 255.902,50
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1	22,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T	14,00 mq	450,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 284.202,50

Valore di stima: € 284.202,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali - insolute	4301,62	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 244.480,63

Valore finale di stima in cifra tonda: € 244.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta "Esperto ex art. 568 c.p.c." deposita la presente relazione di stima (già inviata in bozza alle parti intervenute) presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela

ALLEGATI

- ALL.01_Atto di provenienza rep.47284_10719 del 27.11.98
- ALL.02.1_Visura catastale sub.29
- ALL.02.2_Visura catastale sub.35
- ALL.02.3_Visura catastale sub.7
- ALL.03.1_Plan catastale sub.29
- ALL.03.2_Plan catastale sub.35
- ALL.03.3_Plan catastale sub.7
- ALL.03.4_Elaborato planimetrico PT
- ALL.03.5_Elaborato planimetrico PS1
- ALL.04.1_Ispezione ipotecaria sub29
- ALL.04.2_Ispezione ipotecaria sub35
- ALL.04.3_Ispezione ipotecaria sub7
- ALL.04.4_Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ALL.04.5_Iscrizione ipoteca_n.3101 del 04.03.1998
- ALL.04.6_Annotazione n.19331 del 12.10.2011
- ALL.04.7_Trascrizione n.75255 del 23.10.2013
- ALL.04.8_Trascrizione n.52328 del 15.07.2014
- ALL.04.9_Annotazione n.12800 del 13.11.2015
- ALL.04.10_Annotazione n.164 del 08.01.2024
- ALL.05_Atto d'obbligo del 3.3.1998 rep.45986-1026
- ALL.06_Progetto architettonico n.55223_97
- ALL.07_Concessioni edilizie
- ALL.08.1_Regolam. Condominio e Tab.mill.
- ALL.08.2_Situazione pagamenti Sig. [REDACTED]
- ALL.09_Report fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta). La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare MUNICIPIO: VII CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO _ AREE ARCHEOLOGICHE PTPR_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato in autorimessa comune. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare MUNICIPIO: VII CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO _ AREE ARCHEOLOGICHE PTPR_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare MUNICIPIO: VII CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO _ AREE ARCHEOLOGICHE PTPR_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena

Prezzo base d'asta: € 244.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1309/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 244.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 11, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	104,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.		
Descrizione:	Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta). La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato in autorimessa comune. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa		

	(villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6 Superficie 14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.
Descrizione:	Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia