

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra.....	10
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra.....	10
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra.....	11
Confini.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra.....	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra.....	24

Stato conservativo	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	27
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	32
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	39
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	39
Normativa urbanistica	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	43
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	43



Vincoli od oneri condominiali.....	43
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	43
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1.....	43
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto Unico	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.	52
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 448.345,80	52



All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, Tel. 3382498670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

I cespiti oggetto di perizia fanno parte del Centro Residenziale AXA, sono inseriti in un comprensorio caratterizzato da 9 unità immobiliari ciascuna articolata su quattro piani, circondate da aree adibite a giardini e parcheggi, site nel Comune di Roma, all'esterno del G.R.A., nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 10, zona Axa. Più precisamente i beni in esame sono ubicati in via Eschilo, una parallela di via Cristoforo Colombo situata all'incirca a metà tra il GRA e il Lido di Castel Fusano, all'altezza del km 21 della via Cristoforo Colombo. La zona presenta ampie aree verdi è caratterizzata prevalentemente da residenze con ville e villini, sono presenti alcuni negozi e servizi nel piccolo centro commerciale raggiungibile a piedi, altrimenti è necessario spostarsi con la macchina. La fermata dell'autobus Prassilla/Chilone dista 22 minuti a piedi dall'immobile in esame.

I beni oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione composto da un corpo di fabbrica a forma di ferro di cavallo, che si compone di 9 unità immobiliari indipendenti con giardino, oltre a uno spazio comune destinato a verde e parcheggi.

Su via Eschilo 149 si apre il cancello elettrico carrabile e l'ingresso pedonale che danno accesso al comprensorio. Per raggiungere la proprietà in esame è necessario percorrere il vialetto a sinistra del cancello d'ingresso e in fondo proseguire a destra fino a raggiungere un secondo cancello elettrico carrabile e pedonale che da accesso al giardino di pertinenza dei beni oggetto di causa, contraddistinto con il n interno 3 (catastalmente nella visura è riportato l'interno n 7 e nella planimetria l'interno n 11).

La proprietà oggetto di perizia si compone di tre beni:

- 1) un edificio principale su 4 piani con destinazione abitazione, cantina e soffitta,
- 2) un box auto avente ingresso carrabile dall'area antistante l'ingresso al comprensorio attraverso gli spazi comuni del condominio ma collegato internamente con i locali ubicati al piano seminterrato,
- 3) un piccolo manufatto presente in giardino con destinazione box auto.

Il cancello principale della proprietà apre su un'area pavimentata e di fronte è ubicato un edificio basso con destinazione box ma caratterizzato da porta e finestra non idonee all'ingresso di una autovettura e soprattutto vi si accede con una scala di 4 gradini, internamente presenta in parte delle finiture residenziali la cui realizzazione sembra essere stata interrotta.

Dal cancello principale andando a destra si trova l'ingresso del villino, mentre proseguendo sul vialetto si raggiunge il giardino caratterizzato da aree in parte a verde, in parte pavimentate e da una grande piscina, che



al momento del sopralluogo si presentava vuota. Il giardino è caratterizzato da un secondo cancello pedonale ubicato nell'area retrostante la piscina. Il villino, si sviluppa su 4 livelli collegati internamente da scala: seminterrato con destinazione catastale cantina, terra e primo con destinazione residenziale, e secondo con destinazione soffitta. Al piano seminterrato nell'area adiacente al villino sorge il box auto. Quest'ultimo, ha l'ingresso carrabile dall'area condominiale destinata a garage ed è dotato di un secondo ingresso, esclusivamente pedonale, attraverso una porta che lo collega direttamente con l'interno dell'unità immobiliare.

Gli immobili sono distinti al NCEU:

- 1) al foglio 1113 part. 2666 e 2657 graffiati sub. 503 e 505, z.c. 6 cat. A/7 cl 8 cons. 8 vani, sup. cat. tot. 132mq, rendita 2.272,41€.
- 2) al foglio 1113 part. 2657 sub. 504, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 18 mq, sup. cat. tot. 21mq, rendita 72,51€.
- 3) al foglio 1113 part. 2657 sub. 503, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 8 vani 16 mq, sup. cat. tot. 19 mq, rendita 64,45€.

Gli immobili confinano:

1) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva: confinante con parti comuni su più lati, con box successivamente descritto e con distacchi su via comunale. Catastalmente confina con giardini distinti al foglio 1113 particella 2641, particella 1737, particella 2656, particella 2665, particella 2661 salvo altri e/o diversi.

2) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme.

Il box in esame catastalmente confina con particella 2666 e 2657 graffate sub 503 e 505 graffiati e spazio di manovra di proprietà condominiale, salvo altri e/o diversi.

3) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme.

Il box in esame catastalmente confina su tre lati con particella 2666, giardino di pertinenza del villino e su un lato con la particella 2641, giardino di pertinenza dell'edificio adiacente, salvo altri e/o diversi.

1) In particolare il villino individuato nella presente perizia come bene 1, si articola su quattro livelli ha accesso da cancello elettrico sia carrabile che pedonale che apre su un giardino di circa 390 mq arricchito dalla presenza di alberi ad alto fusto e da una grande piscina di forma irregolare e stondata. Il giardino è in parte a verde ed in parte pavimentato. Entrando nella proprietà l'ingresso principale dell'abitazione si trova sulla destra. Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede alle scale che conducono sia al primo piano che al piano seminterrato. Il soggiorno è caratterizzato da grandi finestre e una porta finestra che dà accesso all'area porticata antistante. I soffitti sono in parte ribassati con controsoffitti dove trovano alloggiamento faretti, gli infissi sono con doppio vetro protetti da inferiate, le scale sono in legno e alcune pareti presentano finiture effetto pietra di color bianco.

Percorrendo la scala interna si accede al primo piano dove su un ampio disimpegno affacciano due stanze da letto con balcone e un bagno, proseguendo con la medesima scala si raggiunge il secondo piano con destinazione soffitta ma con finiture da abitazione. Il secondo piano si presenta con soffitti a falda, un ampio ambiente utilizzato come studio con balcone, un bagno e una ulteriore stanza che non è stato possibile visionare. Infine il piano seminterrato sempre collegato internamente con il resto dell'immobile, anch'esso con destinazione cantina presenta finiture da residenza, è composta da una ampia cucina, soggiorno - sala Hobby, bagno, ripostiglio e la porta che conduce al box auto. Quest'ultimo ha l'accesso carrabile dall'area condominiale destinata a garage.

2) Proprio davanti al cancello principale di accesso al comprensorio, si trova l'ingresso carrabile al garage condominiale e a sinistra in fondo sono presenti due serrande di accesso ai box auto, quella di destra dà accesso al box individuato nella presente perizia come bene 2. Internamente sono presenti ripiani per consentire di sfruttare lo spazio anche come magazzino ed è presente un lavello. Il cespite è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento di colore rossiccio, la parete che confina con

l'immobile principale è rivestita in piastrelle e in posizione pressoché centrale ospita la porta che lo collega all'interno dell'unità immobiliare principale, al piano seminterrato, utilizzato come sala hobby-soggiorno.

3) Proprio davanti al cancello che conduce al giardino di pertinenza della proprietà in esame dopo pochi metri di area pavimentata sono presenti 4 gradini che conducono al manufatto con destinazione box auto. Il manufatto non si presenta come un box, infatti la porta d'ingresso non è carrabile e non sarebbe in ogni caso raggiungibile da una automobile per la presenza dei gradini nella porzione antistante. Il manufatto si presenta di forma rettangolare, con copertura piana in lamiera grecata, le pareti esterne sono intonacate e rifinite da pittura di color bianco, internamente si presenta come un ambiente unico illuminato da due finestre e da una fascia di piastrelle di vetro cemento ubicata affianco alla porta d'ingresso. La porta d'ingresso è in legno bianco, come l'infisso della finestra adiacente. Internamente il cespite è caratterizzato da pavimento e rivestimento in piastrelle e nella porzione retrostante è presente una ampia vasca da bagno incassata nel terreno. Si evidenzia la presenza di uno split per l'aria condizionata ma nel complesso l'ambiente è al momento utilizzato come magazzino e si ritiene sia stato oggetto di lavori interrotti prima dell'ultimazione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del centro residenziale AXA, lotto 17, società , sezione XIII, progetto n 28360/77, protocollo 003564 del 03/08/1978, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con licenza n 1105 del 1976, successiva voltura del 7 dicembre 1978 n 51211, e concessione dell'11 ottobre 1979 n 2018/C rilasciata dal Comune di Roma.

La società ha presentato in data 6 dicembre 1973 al n 42736 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio sul lotto 17, il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 11 maggio 1976 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di essa Società di atto d'obbligo repertorio 11148 raccolta 2869 del 02/04/1969, notaio Lorenzo Monaco di Roma, mediante il quale si obbliga:

1) A vincolare l'area occorrente di mq 4746,52 al servizio della progettata costruzione;

2) A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 159,25 nonché a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60

3) Di mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano soffitte ed al piano seminterrato come riportato nella allegata planimetria, conforme a quella di progetto, quale parte integrante del presente atto.

E' stato rilasciato certificato di agibilità n 197 del 18/07/1981.

- Il complesso immobiliare è stato oggetto di condono edilizio domanda 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, che a oggi non risulta essere stato rilasciato. La domanda riguarda l'ampliamento di 8 mq di superficie residenziale (l'ingresso al piano terra) e 30 mq di superficie non residenziale (il ripostiglio realizzato nell'area del giardino) e il box al piano interrato.

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del centro residenziale AXA, lotto 17, società , sezione XIII, progetto n 28360/77, protocollo 003564 del 03/08/1978, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con licenza n 1105 del 1976, successiva voltura del 7 dicembre 1978 n 51211, e concessione dell'11 ottobre 1979 n 2018/C rilasciata dal Comune di Roma.

La società . ha presentato in data 6 dicembre 1973 al n 42736 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio sul lotto 17, il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 11 maggio 1976 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di essa Società di atto d'obbligo repertorio 11148 raccolta 2869 del 02/04/1969, notaio Lorenzo Monaco di Roma, mediante il

quale si obbliga:

- 1) A vincolare l'area occorrente di mq 4746,52 al servizio della progettata costruzione;
- 2) A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 159,25 nonché a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60
- 3) Di mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano soffitte ed al piano seminterrato come riportato nella allegata planimetria, conforme a quella di progetto, quale parte integrante del presente atto.

E' stato rilasciato certificato di agibilità n 197 del 18/07/1981.

- Il complesso immobiliare è stato oggetto di condono edilizio domanda 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, che a oggi non risulta essere stato rilasciato. La domanda riguarda l'ampliamento di 8 mq di superficie residenziale (l'ingresso al piano terra) e 30 mq di superficie non residenziale (il ripostiglio realizzato nell'area del giardino) e il box al piano interrato.

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del centro residenziale AXA, lotto 17, società, sezione XIII, progetto n 28360/77, protocollo 003564 del 03/08/1978, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con licenza n 1105 del 1976, successiva voltura del 7 dicembre 1978 n 51211, e concessione dell'11 ottobre 1979 n 2018/C rilasciata dal Comune di Roma.

La società ha presentato in data 6 dicembre 1973 al n 42736 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio sul lotto 17, il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 11 maggio 1976 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di essa Società di atto d'obbligo repertorio 11148 raccolta 2869 del 02/04/1969, notaio Lorenzo Monaco di Roma, mediante il quale si obbliga:

- 1) A vincolare l'area occorrente di mq 4746,52 al servizio della progettata costruzione;
- 2) A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 159,25 nonché a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60
- 3) Di mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano soffitte ed al piano seminterrato come riportato nella allegata planimetria, conforme a quella di progetto, quale parte integrante del presente atto.

E' stato rilasciato certificato di agibilità n 197 del 18/07/1981.

- Il complesso immobiliare è stato oggetto di condono edilizio domanda 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, che a oggi non risulta essere stato rilasciato. La domanda riguarda l'ampliamento di 8 mq di superficie residenziale (l'ingresso al piano terra) e 30 mq di superficie non residenziale (il ripostiglio realizzato nell'area del giardino) e il box al piano interrato.

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA prot. 65080 del 17/07/2007 con cui è stata realizzata la piscina.

- In fine il complesso immobiliare è stato oggetto di SCIA in accertamento di conformità prot. n 42818 del 19 aprile 2017 con cui è stato realizzato lo stenditoio al piano seminterrato e il bagno al piano terra.

1)

Per quanto concerne il villino individuato in perizia come bene 1, si evidenzia che durante il sopralluogo effettuato in data 03 luglio 2025 è stato possibile constatare che il balcone ubicato al 2 piano non è conforme agli ultimi titoli urbanistici né catastali reperiti dalla scrivente, infatti presenta una forma a L a differenza di quanto risulta indicato negli elaborati grafici in cui è rappresentato di forma quadrata più piccolo di quanto sia in realtà.

Si sottolinea che nei locali ubicati al piano seminterrato la stanza con destinazione stenditoio ospita in realtà una ampia cucina, l'ambiente con destinazione cantina è utilizzato e rifinito come soggiorno - sala hobby e quello con destinazione lavanderia ospita un bagno. Il piano secondo, con destinazione soffitta sia urbanisticamente che catastalmente, ospita in realtà due stanze e un bagno.

2)

Per quanto concerne il box auto ubicato nel garage condominiale e individuato in perizia come bene 2, dall'analisi della documentazione reperita dalla scrivente emerge che il suddetto cespite nasce abusivamente e anch'esso è oggetto della domanda di condono edilizio n 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, presentata da **** Omissis ****. Il bene è stato realizzato nella porzione di superficie adiacente al villino, al piano seminterrato, la scrivente nutre dubbi in merito alla proprietà dell'area al momento della presentazione della domanda di condono da parte dell'allora proprietario. La domanda di condono risulta ancora pendente, non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa infine che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo urbanistico e catastale in quanto, la serranda di accesso, è stata realizzata da parete a parete, senza avere una parte di muro sulla destra, come rappresentato negli elaborati presenti agli atti.

3)

Per quanto concerne il box auto ubicato nel giardino di pertinenza dell'immobile principale e individuato in perizia come bene 3, dall'analisi della documentazione reperita dalla scrivente emerge che il cespite in esame nasce abusivamente e anch'esso è oggetto della domanda di condono edilizio n 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, presentata da **** Omissis ****. Dalla documentazione allegata alla domanda di condono emerge che il manufatto è stato realizzato nel 1980 con destinazione ripostiglio. La risulta ancora pendente, in quanto non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Inoltre lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo urbanistico e catastale in quanto, la serranda di accesso, non è stata realizzata e al suo posto sono presenti una porta, una finestra e una fascia di mattonelle in vetrocemento.

Infine il manufatto è stato oggetto di lavori non ultimati alla data del sopralluogo. L'accesso è consentito da una porta da appartamento e non da una saracinesca carrabile, inoltre la porzione antistante la porta d'ingresso è caratterizzata da gradini. Internamente si presenta piastrellato sia a pavimento che a rivestimento e caratterizzato da una vasca incassata a pavimento ma non risulta chiaro il tipo di utilizzo previsto in quanto i lavori risultano sospesi da tempo.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, sebbene il condono non sia stato rilasciato non è tuttavia trascurabile che gli elaborati grafici relativi alla DIA in accertamento di conformità prot. 65080 del 17/07/2007 e alla SCIA prot. n 42818 del 19 aprile 2017, includono le porzioni realizzate abusivamente e oggetto di domanda condono prot. 01394 del 21/05/1987. I suddetti elaborati grafici sono stati approvati in conferenza dei servizi, municipio ex XIII, il 9 luglio 2008 CO/60042 relativa alla DIA prot. 6508 del 17/07/2007 per la realizzazione della piscina e la successiva SCIA in accertamento di conformità (art. 37 c. 5 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08) per opere già eseguite, presentata al municipio X il 9 aprile 2017 co/42818 richiesta per sanare una diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine si sottolinea che il certificato di abitabilità originale non è più valido in quanto l'immobile ha subito ampliamenti e modifiche. Sarà pertanto necessario richiedere un nuovo certificato di abitabilità compatibilmente con il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Considerata la situazione si rimanda ai pubblici uffici per maggiori approfondimenti e l'eventuale riduzione in pristino di quanto non sanabile. I costi che dovessero emergere da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari. Per ulteriori approfondimenti in merito alla regolarità edilizia si rimanda al paragrafo specifico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Vedi bene 1.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La signora **** Omissis **** risulta separata con procedimento innanzi al tribunale RG n omologata in data 26 maggio 2016 Cron. n .

Si segnala inoltre la costituzione di fondo patrimoniale del 24/03/2014 numero repertorio 1938/1387 notaio Giampietro Fernando Rosario trascritto il 14/04/2014 ai nn 43977/27803 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili siti in Roma Foglio 1113 particella 2657 subalterno 505 graffate al foglio 1113 particella 2666 subalterno 503, foglio 1113 particella 2657 subalterno 503 e particella 2657 sub 504, contro .

N.B. A margine risultano:

annotazione a Trascrizione nn 90665/10417 del 23/07/2019 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 14/06/2019 emesso dall'agenzia delle entrate sede di Roma numero di repertorio 49523/2019.

Annotazione a Trascrizione nn 12680/18294 del 04/12/2020 derivante da inefficacia parziale del 13/02/2020 emesso da Tribunale ordinario sede di Roma numero repertorio 3171/2020.

Annotazione a Trascrizione nn 17081 del 17/11/2021 derivante da inefficacia parziale.

Annotazione a Trascrizione nn 16276 del 20/12/2023 derivante da inefficacia parziale.

Le sopra elencate annotazioni sono accluse alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vedi bene 1.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva: confinante con parti comuni su più lati, con box successivamente descritto e con distacchi su via comunale. Catastalmente confina con giardini distinti al foglio 1113 particella 2641, particella 1737, particella 2656, particella 2665, particella 2661 salvo altri e/o diversi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme.

Il box in esame catastalmente confina con particella 2666 e 2657 graffate sub 503 e 505 graffati e spazio di manovra di proprietà condominiale, salvo altri e/o diversi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme.

Il box in esame catastalmente confina su tre lati con particella 2666, giardino di pertinenza del villino e su un lato con la particella 2641, giardino di pertinenza dell'edificio adiacente, salvo altri e/o diversi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,00 m	0
Portico	22,00 mq	24,60 mq	0,2	4,92 mq	3,00 m	0
Giardino	392,00 mq	392,00 mq	0,07	27,44 mq	0,00 m	0
Abitazione	37,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	10,00 mq	0,15	1,50 mq	3,00 m	1
Soffitta	39,00 mq	42,00 mq	0,40	16,80 mq	2,20 m	2

Cantina	36,00 mq	40,00 mq	0,40	16,00 mq	2,45 m	S1
Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,15	0,39 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				164,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza sopra calcolata non coincide con quanto riportato nella visura storica catastale allegata alla presente relazione, pari a mq 132, in quanto il valore indicato esclude le aree scoperte. La consistenza sopra dettagliata invece comprende necessariamente anche le aree scoperte opportunamente ragguagliate. In particolare si evidenzia che per la presenza della piscina è stato assegnato al giardino un coefficiente di ragguaglio pari al 7%.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene congruo applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 50% per la comodità di avere un box con lavandino, corrente elettrica, ripiani, collegato internamente con l'immobile principale e accessibile tramite cancelli automatici dall'ingresso al comprensorio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	2,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	9,50 mq	

Si ritiene congruo applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 50% per la tipologia di finiture che caratterizza il cespite sia internamente che esternamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 04/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 2,81 Piano S1-T-1
Dal 04/05/1992 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 1.941,88 Piano S1-T-1
Dal 12/10/2005 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 1.941,88 Piano S1-T-1
Dal 31/10/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9 Rendita € 2.184,61 Piano S1-T-1-2
Dal 07/11/2006 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9 Rendita € 2.184,61 Piano S1-T-1-2 Graffato 2666
Dal 04/12/2006 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 2.305,98 Piano S1-T-1-2 Graffato 2666 e sub 503

Dal 17/10/2017 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 1.335,04 Piano S1-T-1-2 Graffato 2666 sub 503
Dal 04/10/2019 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2666, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 8 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 2.272,41 Piano S1-T-1-2 Graffato 2657 sub 505

Si attesta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude con la data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per l'immobile (acclusa in allegato) dalla quale sono stati desunti i dati riportati nella soprastante tabella. Tuttavia si ritiene doveroso precisare che l'atto di compravendita rep. 10490 racc. 8284 del 17/10/2017 con cui la signora **** Omissis **** è diventata proprietaria ha due annotazioni a trascrizione derivanti da inefficacia parziale, la n 144487 del 02/12/2022 e la 16277 del 20/12/2023.

Più nel dettaglio:

- Abitazione in villini (A7) sita in Roma Via Eschilo n. 149, interno 3, di vani 8,5, distinta in catasto con foglio 1113 particelle graffate 2657 sub 502 - 2666 sub 502. (Soppresso)
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Roma Via Eschilo n. 149 al piano terra, interno 3, di mq. 16, distinto in catasto con foglio 1113 particella 2657 sub 503.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Roma Via Eschilo n. 149 al piano sotterraneo 1°, interno 3, di mq. 18, distinto in catasto con foglio 1113 p.lla 2657 sub 504.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare soppressa dal 17/02/2010

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle graffate 2657 Sub. 502 - 2666 sub. 502

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 17/02/2010 Pratica n. RM0193320 in atti dal 17/02/2010 AMPLIAMENTO (n. 16887.1/2010)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 1113 Particella 2657 Subalterno 505;

Foglio 1113 Particella 2666 Subalterno 503;

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2007

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle

graffate 2666 sub. 502 - 2657 Sub. 502, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8,5 Rendita di Euro 2.063,25

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. RM1277398 in atti dal 07/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104101.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle

graffate 2666 sub. 502 - 2657 Sub. 502, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8,5 Rendita di Euro 2.063,25

Situazione degli intestati dal 04/12/2006: **** Omissis **** nato a (1) Proprietà 1/1 fino al 17/02/2010

Dati derivanti da: Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO ENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 53846 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.97377.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/12/2006

Situazione degli intestati dal 07/11/2006: **** Omissis **** nata in (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/11/2006 Pratica n. RM0874054 in atti dal 07/11/2006 FRZ - CDU(RIP. - BOX) VAR.118849/95 (n. 117128.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/11/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle

graffate 2657 sub. 501 - 2666 Sub. 501, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 9 Rendita di Euro 2.184,61

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2006 Pratica n. RM0873989 in atti dal 07/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 117124.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/10/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 9 Rendita di Euro 2.184,61

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/12/1986 Pratica n. RM0850700 in atti dal 31/10/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 179849.1/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di Euro 1.941,88

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1980

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di L. 5.440

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROV (n. CI138A.659/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di L. 3.760.000

Situazione degli intestati dal 12/10/2005: **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006 - **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006 - **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 135 n. 3 registrato in data 27/03/2006 - DICHIARAZIONE Voltura n.27856.1/2006 -Pratica n. RM0251748 in atti dal 20/04/2006

Situazione degli intestati dal 01/01/1980: **** Omissis **** nato a (1) Proprietà fino al 12/10/2005

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROV (n. CI138A.659/1998)

Situazione degli intestati dal 04/05/1992: **** Omissis **** E **** Omissis **** (1) Proprietà fino al 01/01/1980

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992

Unità immobiliare dal 07/10/2020

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2666 sub. 503 - 2657 Sub. 505, VIA ESCHILO n. 149 Interno 7 Piano T-1 - 2-S1, Zona 6, A7, Classe 8,
vani 8 superficie catastale mq.132 Rendita di Euro 2.272,41
Ditta intestata: **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/1
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2020 Pratica n.RM0333104 in atti dal
07/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 154123.1/2020)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1113 - Particella 2657
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1113 - Particella 2666

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2019
Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2657 Sub. 505 - 2666 sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 7 Piano T-1 - 2-S1, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 5,5 superficie catastale mq.132 Rendita di Euro 1.335,04
Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/10/2019 Pratica n. RM0523825 in
atti dal 14/10/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.220442.1/2019)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2018
Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2657 Sub. 505 - 2666 sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 7 Piano T-1 - 2-S1, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 9,5 superficie catastale mq.144 Rendita di Euro 2.305,98
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2018 Pratica n.RM0199860 in atti dal
04/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49892.1/2018)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2017
Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2657 Sub. 505 - 2666 sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 7 Piano T-1 - 2-S1, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 9,5 superficie catastale mq.144 Rendita di Euro 2.305,98

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/05/2017 Pratica n. RM0220416 in
atti dal 04/05/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.48924.1/2017)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2657 Sub. 505 - 2666 sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano T-1 - 2-S1, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 9,5 superficie catastale mq.146 Rendita di Euro 2.305,98
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/2010
Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2657 Sub. 505 - 2666 sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano T-1 - 2-S1, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 9,5 Rendita di Euro 2.305,98
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/12/2010 Pratica n.RM1608890 in atti dal
24/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 174813.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2010
Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2657 Sub. 505 - 2666 sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano T-1 - 2-S1, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 8,5 Rendita di Euro 2.063,25
Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 17/02/2010 Pratica n. RM0193320 in atti dal 17/02/2010
AMPLIAMENTO (n. 16887.1/2010)

Situazione degli intestati dal 17/10/2017: **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Atto del
17/10/2017 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSAR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10490
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82002.1/2017 Reparto PI di ROMA
1 in atti dal 18/10/2017

Situazione degli intestati dal 17/02/2010: **** Omissis **** nato a (1) Proprietà 1/1 fino al 17/10/2017
Dati derivanti da: Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO ENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 53846 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.97377.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/12/2006

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/11/2007

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2666 sub. 502 - 2657 Sub. 502, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 8,5 Rendita di Euro 2.063,25

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. RM1277398 in atti dal
07/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104101.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2666 sub. 502 - 2657 Sub. 502, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 8,5 Rendita di Euro 2.063,25

Situazione degli intestati dal 04/12/2006: **** Omissis **** nato a (1) Proprietà 1/1 fino al 17/02/2010

Dati derivanti da: Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO ENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 53846 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.97377.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/12/2006

Situazione degli intestati dal 07/11/2006: **** Omissis **** nata in (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - ****
Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al
04/12/2006

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/11/2006 Pratica n. RM0874054 in atti dal 07/11/2006 FRZ - CDU(RIP. -
BOX) VAR.118849/95 (n. 117128.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/11/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle
graffate 2657 sub. 501 - 2666 Sub. 501, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7,
vani 9 Rendita di Euro 2.184,61

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2006 Pratica n. RM0873989 in atti dal
07/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 117124.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/10/2006

1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 9 Rendita di Euro
2.184,61

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/12/1986 Pratica n. RM0850700 in atti dal 31/10/2006 AMPLIAMENTO-
DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 179849.1/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella
1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di Euro
1.941,88

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1980

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella
1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di L. 5.440
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROVV (n. CI138A.659/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella
1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di L. 3.760.000

Situazione degli intestati dal 12/10/2005: **** Omissis **** nata in (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006 - ****
Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al

07/11/2006 - **** Omissis **** nata in (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 135 n. 3 registrato in data 27/03/2006 - DICHIARAZIONE Voltura n.27856.1/2006 -Pratica n. RM0251748 in atti dal 20/04/2006

Situazione degli intestati dal 01/01/1980: nato a (1) Proprietà fino al 12/10/2005

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROVV (n. CI138A.659/1998)

Situazione degli intestati dal 04/05/1992: **** Omissis **** E **** Omissis **** (1) Proprietà fino al 01/01/1980

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

2657 Sub. 504, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1, Zona 6, C6, Classe 12, mq.18 superficie catastale mq.21

Rendita di Euro 72,51

Ditta intestata: **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1113 - Particella 2657

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2007

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

2657 Sub. 504, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1, Zona 6, C6, Classe 12, mq.18 Rendita di Euro 72,51

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2007 Pratica n.RM1261224 in atti dal 05/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102944.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

2657 Sub. 504, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1, Zona 6, C6, Classe 12, mq.18 Rendita di Euro 72,51

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/12/2006 Pratica n. RM0968169 in atti dal 04/12/2006 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.130474.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2006

2657 Sub. 504, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1, Zona 6, C6, Classe 12,

Situazione degli intestati dal 17/10/2017: **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Atto del 17/10/2017 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSAR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10490 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82002.1/2017 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 18/10/2017

Situazione degli intestati dal 04/12/2006: **** Omissis **** nato a(1) Proprietà 1/1 fino al 17/10/2017

Dati derivanti da: Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO ENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 53846 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.97377.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/12/2006

Situazione degli intestati dal 07/11/2006: **** Omissis **** nata in (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2006 Pratica n. RM0874006 in atti dal 07/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.117125.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1980

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

1737 Sub. 12, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1, Zona 6, C6, Classe 12,

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROV (n. CI138A.664/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

1737 Sub. 12, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1, Zona 6, C6, Classe 12, mq.18 Rendita di L. 140.400

Situazione degli intestati dal 12/10/2005: **** Omissis **** nata in (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006 - ****

Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006 - **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - US Sede ROMA (RM) Registrazione

Volume 135 n. 3 registrato in data 27/03/2006 - DICHIARAZIONE Voltura n.27856.1/2006 -Pratica n.

RM0251748 in atti dal 20/04/2006

Situazione degli intestati dal 01/01/1980: **** Omissis **** nato a (1) Proprietà fino al 12/10/2005

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROV (n. CI138A.664/1998)

Situazione degli intestati dal 04/05/1992: **** Omissis **** E **** Omissis **** (1) Proprietà fino al 01/01/1980

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

2657 Sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano T, Zona 6, C6, Classe 12 mq.16, superficie catastale mq.19 Rendita di Euro 64,45

Ditta intestata: **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1113 - Particella 2657

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2007

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

2657 Sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano T, Zona 6, C6, Classe 12 mq.16, Rendita di Euro 64,45

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2007 Pratica n.RM1261224 in atti dal 05/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102944.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

2657 Sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano T, Zona 6, C6, Classe 12 mq.16, Rendita di Euro 64,45

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2006 Pratica n.RM0913180 in atti dal 15/11/2006

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 123203.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella

2657 Sub. 503, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano T, Zona 6, C6, Classe 12 mq.16, Rendita di Euro 64,45

Situazione degli intestati dal 17/10/2017: **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Atto del 17/10/2017 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSAR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10490 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82002.1/2017 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 18/10/2017

Situazione degli intestati dal 04/12/2006: **** Omissis **** nato a (1) Proprietà 1/1 fino al 17/10/2017

Dati derivanti da: Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO ENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 53846 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.97377.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/12/2006

Situazione degli intestati dal 07/11/2006: **** Omissis **** nata in (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006 - **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 04/12/2006

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/11/2006 Pratica n. RM0874054 in atti dal 07/11/2006 FRZ - CDU(RIP. - BOX) VAR.118849/95 (n. 117128.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/11/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particelle graffate 2657 sub. 501 - 2666 Sub. 501, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 9 Rendita di Euro 2.184,61

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2006 Pratica n. RM0873989 in atti dal 07/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 117124.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/10/2006

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella 1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 9 Rendita di Euro 2.184,61

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/12/1986 Pratica n. RM0850700 in atti dal 31/10/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 179849.1/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella 1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di Euro 1.941,88

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1980

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella 1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di L. 5.440

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROV (n. CI138A.659/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 1113 Particella 1737 sub. 3, VIA ESCHILO n. 149 Interno 3 Piano S1-T - 1-2, Zona 6, A7, Classe 7, vani 8 Rendita di L. 3.760.000

Situazione degli intestati dal 12/10/2005: **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006 - **** Omissis **** nata a (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006 - **** Omissis **** nata in il (1) Proprietà 1/3 fino al 07/11/2006

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 135 n. 3 registrato in data 27/03/2006 - DICHIARAZIONE Voltura n.27856.1/2006 -Pratica n. RM0251748 in atti dal 20/04/2006

Situazione degli intestati dal 01/01/1980:**** Omissis **** nato a (1) Proprietà fino al 12/10/2005

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 15/09/1998 SOPP PROV (n. CI138A.659/1998)

Situazione degli intestati dal 04/05/1992: **** Omissis **** E **** Omissis **** (1) Proprietà' fino al 01/01/1980

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992

Precisazioni

L'unità immobiliare di cui al foglio 1113 particelle graffate 2657 sub.502 - 2666 sub.502, risulta soppressa ed ha originato:

-Abitazione in villini (A7) di cui al foglio 1113 particelle graffate 2666 sub.503 - 2657 sub. 505

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 04/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 18 mq Rendita € 72,51 Piano S1
Dal 04/05/1992 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 18 Rendita € 72,51 Piano S1
Dal 12/10/2005 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 18 mq Rendita € 72,51 Piano S1
Dal 07/11/2006 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12
Dal 04/12/2006 al 05/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 18 Rendita € 72,51 Piano S1
Dal 05/11/2007 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 18 mq Rendita € 72,51 Piano S1
Dal 17/10/2017 al 28/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq mq Rendita € 72,01 Piano S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 04/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 1.941,88 Piano Terra

Dal 04/05/1992 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 1.941,88 Piano Terra
Dal 31/10/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 1737, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9 vani Rendita € 2.148,61 Piano Terra
Dal 07/11/2006 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9 vani Rendita € 2.184,61 Piano Terra Graffato p 2666 s 501
Dal 04/12/2006 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.12, Cons. 9 vani Rendita € 2.184,61 Piano Terra Graffato p 2666 s 501
Dal 07/11/2007 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 mq Rendita € 64,45 Piano Terra
Dal 17/10/2017 al 28/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq mq Rendita € 64,45 Piano Terra

Vedi bene 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	2666	503		A7	8	8 vani	132 mq	2272,41 €	T-1-2-S1	part 2657 sub

ASTE GIUDIZIARIE®					ASTE GIUDIZIARIE®			505
----------------------	--	--	--	--	----------------------	--	--	-----

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 3/7/25 è stato possibile verificare che la planimetria catastale attualmente agli atti presenta delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi con particolare riferimento alla presenza di un balcone di forma differente al 2 piano e alle destinazioni d'uso degli ambienti. Se non dovessero emergere nuovi titoli edilizi non rinvenuti dalla scrivente sarà necessario un nuovo titolo edilizio e successivo aggiornamento catastale. Si precisa inoltre che nella visura catastale storica l'immobile è contraddistinto con il n interno 7 mentre nella planimetria è contraddistinto dal n interno 11, sebbene nell'atto d'acquisto rep. 53846 racc. 11747 del 04/12/2006 il notaio Enzo Chialamberto scriveva "... appartamento avente accesso da via Eschilo c. n. 149, contraddistinto con il n interno 3...". Tale circostanza dovrà essere oggetto di correzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	2657	504	6	C6	12	18	21 mq	72,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 3/7/25 è stato possibile verificare che la planimetria catastale attualmente agli atti presenta delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi, con particolare riferimento alla serranda di ingrosso al posto auto che coincide con la larghezza totale del box, da parete a parete, senza avere sulla destra una porzione di muratura come rappresentato nell'elaborato catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

1113	2657	503	6	C6	12	16	19 mq	64,45 €	T	
------	------	-----	---	----	----	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 3/7/25 è stato possibile verificare che la planimetria catastale attualmente agli atti presenta delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi, con particolare riferimento alla serranda di ingresso al posto auto che non è presente e al suo posto sono state realizzate una porta una finestra e una fascia di mattonelle in vetrocemento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1978, ha subito ampliamenti nel 1985/86 e lavori nel 2007 e nel 2017. Durante il sopralluogo effettuato in data 4/7/2025 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio si trova in uno stato manutentivo più che sufficiente sia internamente che esternamente. La piscina si presenta vuota e riferiscono essere non funzionante per problemi all'impianto, inoltre il balcone ubicato al secondo piano presenta uno stato manutentivo non ottimale con particolare riferimento alle pitture.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1980, come dichiarato nella domanda di condono dall'allora proprietario. Durante il sopralluogo effettuato in data 3/7/2025 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio si trova in uno stato manutentivo buono sia internamente che esternamente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1980, come dichiarato nella domanda di condono dall'allora proprietario **** Omissis ****. Durante il sopralluogo effettuato in data 3/7/2025 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio si trova in uno stato manutentivo buono esternamente ma internamente sono stati effettuati dei lavori non ultimati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Il complesso immobiliare oggetto di causa rientra all'interno di un condominio. Lo stesso si è dotato di regolamento repertorio 146896 raccolta 6775 del 28/12/1979 notaio Omero Vomero in Roma.

Il suddetto regolamento all'Art 5 - Proprietà Comuni prevede:

- 1) proprietà comuni indivisibili tra condomini:
 - a) L'area su cui sorge il fabbricato;
 - b) le opere di fondazione, le strutture portanti;

- c) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni di ciascun immobile: gli impianti idrici, compresi i contatori, le tubazioni di scarico, gli impianti ed apparecchi delle energie elettriche, del telefono, ed ogni altro manufatto o impianto che serva ad uso comune;
- d) il tetto dell'edificio;
- e) l'amplificazione delle antenne T.V. l'antenna medesima e relativi accessori;
- f) le recinzioni che dividono la proprietà comune dalle proprietà confinanti e la recinzione sul fronte stradale con tutti i manufatti annessi;
- g) la cabina elettrica;
- h) gli impianti dell'acqua irrigua, dal contatore fino al punto di diramazione ai singoli giardini; gli impianti elettrici e del telefono (quando non appartengono alla aziende fornitrici), le fognature ed ogni altro manufatto od impianto al servizio del condominio esistenti al di sopra o al di sotto delle proprietà dei singoli condomini, che serva ad uso comune o provveda ad una comune necessità,
- i) la proprietà dei beni sopra elencati si ripartisce tra i 9 condomini in parti uguali.

Inoltre nell'atto di compravendita rep. 53846 racc. 11747 del 04/12/2006 il notaio Enzo Chialamberto all'art. 2 scrive " la porzione immobiliare viene venduta ed acquistata con ogni suo annesso, connesso, adiacenza, pertinenza, accessione, uso, diritto e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente, ed in particolare con il diritto di occupare n 2 posti macchina all'aperto nella zona condominiale contraddistinti con il n 3 con accesso dal passo carrabile di via Eschilo e confinanti con posto macchina n 2 e zona condominiale a più lati, nonché"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Vedi bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

I beni in esame sono parte integrante di un edificio costruito nel 1978 che si presenta in condizioni statiche e manutentive buone. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: Sud.
- Altezza interna utile dei piani terra e 1° (con destinazione residenziale): 3,00 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: a falde,
- Pareti esterne ed interne: in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: buono.

- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione discreto.
- Impianto a gas alimentato a metano - stato di manutenzione discreto.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione discreto.
- Impianto termico autonomo con caldaia da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione discreto.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione discreto.
- Bagni completi di sanitari e rubinetterie.
- Posto auto: posti auto scoperti su area condominiale - stato di manutenzione buono.
- Box auto al piano interrato- stato di manutenzione discreto.
- Dotazione condominiale: area esterna adibita a parcheggi e a verde - stato di manutenzione buono

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Vedi bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Durante il sopralluogo effettuato in data 03/07/2025 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, eseguita, si rimanda al verbale della custode per maggiori approfondimenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Durante il sopralluogo effettuato in data 03/07/2025 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, eseguita, si rimanda al verbale della custode per maggiori approfondimenti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Durante il sopralluogo effettuato in data 03/07/2025 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, eseguita, si rimanda al verbale della custode per maggiori approfondimenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1981 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Vomero	11/11/1981	148446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	20/11/1981	78455	58234
		Registrazione			
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Conservatoria di Roma 1	15/03/2024	31557	23977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	05/12/2006	163379	97377

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	31/08/2006	121023	75894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2006 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	04/12/2006	53846	11747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	05/12/2006	163379	97377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2017 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampietro Fernando Rosario	17/10/2017	10490	8284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	18/10/2017	120668	82002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala inoltre la costituzione di fondo patrimoniale del 24/03/2014 numero repertorio 1938/1387 notaio Giampietro Fernando Rosario trascritto il 14/04/2014 ai nn 43977/27803 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Roma Foglio 1113 particella 2657 subalterno 505graffate foglio 1113 particella 2666 subalterno 503, Roma foglio 1113 particella 2657 subalterno 503 particella 2657 sub 504 contro.

N.B. A margine risultano:

annotazione a Trascrizione nn 90665/10417 del 23/07/2019 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 14/06/2019 emesso dall'agenzia delle entrate sede di Roma numero di repertorio 49523/2019.

Annotazione a Trascrizione nn 12680/18294 del 04/12/2020 derivante da inefficacia parziale del 13/02/2020 emesso da Tribunale ordinario sede di Roma numero repertorio 3171/2020.

Annotazione a Trascrizione nn 17081 del 17/11/2021 derivante da inefficacia parziale.

Annotazione a Trascrizione nn 16276 del 20/12/2023 derivante da inefficacia parziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1981 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Vomero	11/11/1981	148446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	20/11/1981	78455	58234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	15/03/2024	31557	23977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL			

		REGISTRO Roma 1			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	05/12/2006	163379	97377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	31/08/2006	121023	75894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	04/12/2006	53846	11747
		Trascrizione			
Dal 04/12/2006 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	05/12/2006	163379	97377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2017 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampietro Fernando Rosario	17/10/2017	10490	8284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	18/10/2017	120668	82002

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala inoltre la costituzione di fondo patrimoniale del 24/03/2014 numero repertorio 1938/1387 notaio Giampietro Fernando Rosario trascritto il 14/04/2014 ai nn 43977/27803 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Roma Foglio 1113 particella 2657 subalterno 505graffate foglio 1113 particella 2666 subalterno 503, Roma foglio 1113 particella 2657 subalterno 503 particella 2657 sub 504 contro .

N.B. A margine risultano:

annotazione a Trascrizione nn 90665/10417 del 23/07/2019 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 14/06/2019 emesso dall'agenzia delle entrate sede di Roma numero di repertorio 49523/2019.

Annotazione a Trascrizione nn 12680/18294 del 04/12/2020 derivante da inefficacia parziale del 13/02/2020 emesso da Tribunale ordinario sede di Roma numero repertorio 3171/2020.

Annotazione a Trascrizione nn 17081 del 17/11/2021 derivante da inefficacia parziale.

Annotazione a Trascrizione nn 16276 del 20/12/2023 derivante da inefficacia parziale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1981 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Vomero	11/11/1981	148446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	20/11/1981	78455	58234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	31/08/2006	121023	75894
		Registrazione			

Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	05/12/2006	163379	97377
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Roma 1			
		Trascrizione			
Dal 12/10/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	15/03/2024	31557	23977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2006 al 17/10/2017	**** Omissis ****				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	04/12/2006	53846	11747
Dal 04/12/2006 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Roma 1	05/12/2006	163379	97377
		Registrazione			
Dal 04/12/2006 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2017 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampietro Fernando	17/10/2017	10490	8284

	Rosario			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	conservatoria di Roma 1	18/10/2017	120668	82002
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala inoltre la costituzione di fondo patrimoniale del 24/03/2014 numero repertorio 1938/1387 notaio Giampietro Fernando Rosario trascritto il 14/04/2014 ai nn 43977/27803 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Roma Foglio 1113 particella 2657 subalterno 505graffate foglio 1113 particella 2666 subalterno 503, Roma foglio 1113 particella 2657 subalterno 503 particella 2657 sub 504 contro .

N.B. A margine risultano:

annotazione a Trascrizione nn 90665/10417 del 23/07/2019 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 14/06/2019 emesso dall'agenzia delle entrate sede di Roma numero di repertorio 49523/2019.

Annotazione a Trascrizione nn 12680/18294 del 04/12/2020 derivante da inefficacia parziale del 13/02/2020 emesso da Tribunale ordinario sede di Roma numero repertorio 3171/2020.

Annotazione a Trascrizione nn 17081 del 17/11/2021 derivante da inefficacia parziale.

Annotazione a Trascrizione nn 16276 del 20/12/2023 derivante da inefficacia parziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 1 il 05/12/2006
 Reg. gen. 163380 - Reg. part. 38404
 Importo: € 1.020.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 510.000,00
 Percentuale interessi: 5,10 %
 Rogante: Chialamberto Enzo
 Data: 04/12/2006
 N° repertorio: 53847
 N° raccolta: 11748

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma 1 il 11/01/2017
Reg. gen. 2526 - Reg. part. 1757
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma 1 il 14/06/2019
Reg. gen. 70572 - Reg. part. 49523
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma 1 il 08/07/2019
Reg. gen. 81628 - Reg. part. 56824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma 1 il 21/05/2021
Reg. gen. 66087 - Reg. part. 45809
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma 1 il 28/09/2021
Reg. gen. 122845 - Reg. part. 85120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2022
Reg. gen. 120937 - Reg. part. 85246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 27/02/2024
Reg. gen. 22890 - Reg. part. 17315
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si allegano alla presente relazione le note di iscrizioni, trascrizioni e annotazioni di revoca parziale .

STORIA DEL DOMINIO

Detti immobili, identificati catastalmente al foglio 1113 particelle graffate 2666 sub.503 - 2657 sub. 505 (A7), ed al foglio 1113 particelle 2657 sub. 503 e 2657 sub. 504 (C6), sono pervenuti alla signora **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 17.10.2017 in notar Giampietro Fernando Rosario di Roma rep. n. 10490/8284, trascritto il 18.10.2017 ai nn. 120668/82002, da potere del signor **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis ****, al quale, detti immobili, identificati catastalmente al foglio 1113 particelle graffate 2666 sub.502 - 2657 sub. 502 (A7) ed al foglio 1113 particelle 2657 sub. 503 e 2657 sub. 504 (C6), erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 04.12.2006 in



notar Chialamberto Enzo di Roma rep. n. 53846/11747, trascritto il 05.12.2006 ai nn. 163379/97377, da potere di **** Omissis **** nata in codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata in codice fiscale **** Omissis ****.

Ai predetti danti causa, detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 1113 particella 1737 sub.3 (A7) e foglio 1113 particella 1737 sub.12 (C6), erano pervenuti, per la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di successione denuncia n. volume, presentata all'Ufficio del Registro di Roma il, trascritta il ai nn., apertasi il, in morte del signor **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis ****.

Al predetto de cuius, **** Omissis ****, detti immobili, non ancora accatastati in maniera autonoma, ma denunciati all'UTE con schede 3038 del 1980 (A7) e 3047 del 1980 (C6), erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 11.11.1981 in notar Omero Vomero di Roma rep. n. 148446, trascritto il 20.11.1981 ai nn. 78455/58234, da potere della società **** Omissis **** E **** Omissis **** con sede in Roma.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

•ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 20.09.2022 ai nn. 120937/85246, nascente da verbale di pignoramento immobili del 02.08.2022, Tribunale di Roma, rep. n° 27297, a favore di

con sede in - codice fiscale e contro **** Omissis **** nata a codice fiscale
avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1113 p.lle graffate 2657 sub.502 - 2666 sub.502
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.504
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503

•IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 05.12.2006 ai nn. 163380/38404, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.12.2006 ai rogiti del Notaio Chialamberto Enzo da Roma, rep. n° 53847/11748, a favore della BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova - codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Roma (RM) Viale Liegi, 39/E e contro nato a codice fiscale, per un montante ipotecario di € 1.020.000,00 ed un capitale di € 510.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1113 p.lle graffate 2657 sub.502 - 2666 sub.502
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.504
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503

•COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 14.04.2014 ai nn. 43977/27803 del 24.03.2014 ai rogiti del Notaio Giampietro Fernando Rosario da Roma, rep. n°1938/1387, a favore di **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis **** e contro il signor **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di:

- Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1113 p.lle graffate 2657 sub.505 - 2666 sub.503
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.504

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23.07.2019 ai nn. 90665/10417 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

La domanda giudiziale è stata trascritta in data 14.06.2019 al numero 49523 del registro particolare, con le seguenti conclusioni:1) revocare ex art.2901 c.c. e quindi dichiarare inefficace perché posto in essere in pregiudizio delle ragioni di credito già del Banco BPM spa oggi Leviticus spv s.r.l. (giusta cessione di crediti pecuniari citata al punto 1 delle premesse) l'atto di costituzione del fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia costituito con atto a rogito del notaio Giampietro Fernando Rosario rep.1938/1387 del 24.03.2014 ma trascritto in data 14.04.14 ai nn. 43977/27803 con cui il sig. e la sig.ra **** Omissis **** costituivano un fondo patrimoniale a favore di se stessi per 1/2 ciascuno sulla porzione immobiliare in comune di Roma via Eschilo 149 e precisamente: a) villino su quattro livelli cat. A7 vani 9,5 superficie catastale

mq.144; b) box al piano terra di circa 16 mq; c) box al piano seminterrato di circa 18 mq. censiti al catasto fabbricati come al presente quadro b; 2) e per gli effetti dichiarare il suddetto atto inefficace nei confronti della Leviticus spv s.r.l. (per un credito già del Banco BPM s.p.a.) ad ogni fine ed effetto di legge. 3) e conseguentemente e in ogni caso dichiarare inefficace nei confronti della Leviticus spv srl (già Banco BPM spa) e disporre la revocatoria del successivo trasferimento di proprietà dei suddetti cespiti già facenti parte del fondo patrimoniale stabilito con atto di cessione di diritti a rogito del notaio Giampietro Fernando Rosario rep.10490/8284 del 17.10.17 trascritto in data 1 8.10.17 ai nn.120668 /82002 a seguito della omologa degli accordi di separazione consensuale recante il n. rg 8507/2016 omologata dal Tribunale di Roma in data 26.5.16 cron. n. 15824/16 con cui il sig. trasferiva alla sig.ra **** Omissis **** la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliare in comune di Roma via Eschilo 149 e precisamente: a) villino su quattro livelli categ. A7 vani 9,5 superficie catastale mq.144; b) box al piano terra di circa 16 mq; c) box al piano seminterrato di circa 18 mq. censiti al catasto fabbricati come al presente quadro b.

- In data 04.12.2020 ai nn. 126870/18294 di inefficacia parziale

Pqm visti gli artt.2901 cod. civ. e 281 quinquies c.p.c., il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla controversia introdotta con ricorso ex art.702 bis cpc proposto in data 28.4.2016 dalla Banca del Fucino spa avverso **** Omissis **** e **** Omissis ****, contrariis reiectis:

- dichiara inefficace nei confronti della banca del fucino spa l'atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma rep.1938 racc.1387 (trascritto presso questo ufficio in data 14.4.2014 al n.27803 reg. part.) stipulato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 24 .3.2014 ed avente ad oggetto i cespiti di proprietà **** Omissis **** in Roma via Eschilo n.149;- ordina all'agenzia del territorio territorialmente competente l'annotazione della presente sentenza a margine della trascrizione dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale con esonero per il sig. conservatore da ogni responsabilità al riguardo;- omissis.

- In data 17.11.2021 ai nn. 147001/17081 di inefficacia parziale

Con detta sentenza il Tribunale di Roma ha dichiarato inopponibile nei confronti di Siena NPL 2018 s.r.l. l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 24/03/2014 (rep.1938, racc. 1387, reg. part. 27803), rogato dal notaio Giampietro Fernando Rosario e trascritto il 14/04/2014 .

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 11.01.2017 ai nn. 2526/1757, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 01.07.2016, Tribunale Civile di Roma, rep. n° 30889/2016, a favore della BANCA DEL FUCINO SPA con sede in Roma - codice fiscale 00694710583 e contro i signori **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto:

- Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1113 p.le graffate 2657 sub.505 - 2666 sub.503
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.504

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

Voglia l'ill.mo Tribunale adito, in accoglimento della presente azione revocatoria, ai sensi e per gli effetti degli artt.2901 ss cod. civ., dichiarare inefficace nei confronti della Banca del Fucino spa, l'atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma del 24.3.2014 rep.1938 racc.1387, trascritto presso questo ufficio in data 14.4.2014 al n 27803 reg. part., stipulato da **** Omissis **** e **** Omissis **** relativamente agli immobili descritti nel "quadro b" della presente nota. in via alternativa, dichiarare nullo l'atto medesimo sopra indicato, previo accertamento della sua simulazione in frode ai creditori ex art.1416 3^ comma cod.civ.. si elegge domicilio presso lo studio dell'avv. prof. **** Omissis **** e dell'avv. **** Omissis **** in .

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 14.06.2019 ai nn. 70572/49523, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 26.03.2019, Tribunale da Roma, rep. n° 4992/2019, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14978561000 e contro **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto:

- Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1113 p.le graffate 2657 sub.505 - 2666 sub.503

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.504 Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

1)revocare ex art.2901 c.c. e quindi dichiarare inefficace perché posto in essere in pregiudizio delle ragioni di credito già' del Banco BPM spa oggi Leviticus spv s.r.l. (giusta cessione di crediti pecuniari citata al punto 1 delle premesse) l'atto di costituzione del fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia costituito con atto a rogito del notaio Giampietro Fernando rosario rep.1938/138 7 del 24.03.2014 ma trascritto in data 14.04.14 ai nn. 43977/27803 con cui il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** costituivano un fondo patrimoniale a favore di se stessi per 1/2 ciascuno sulla porzione immobiliare in comune di Roma via Eschilo 149 e precisamente:

a) villino su quattro livelli cat.a7 vani 9,5 superficie catastale mq.144 ;

b) box al piano terra di circa 16 mq;

c) box al piano seminterrato di circa 18 mq. censiti al catasto fabbricati come al presente quadro b ;

2)e per gli effetti dichiarare il suddetto atto inefficace nei confronti della leviticus spv s.r.l. (per un credito già del banco bpm s. p.a.) ad ogni fine ed effetto di legge.

3) e conseguentemente e in ogni caso dichiarare inefficace nei confronti della leviticus spv srl (già banco bpm spa) e disporre la revocatoria del successivo trasferimento di proprietà dei suddetti cespiti già facenti parte del fondo patrimoniale stabilito con atto di cessione di diritti a rogito del notaio Giampietro Fernando Rosario rep.10490/8284 del 17.10.17 trascritto il 18.10.17 ai nn.120668 /82002 a seguito della omologa degli accordi di separazione consensuale recante il n. rg 8507/2016 omologata dal Tribunale di Roma in data 26.5.16 cron. n. 15824/16 con cui il sig. **** Omissis **** trasferiva alla sig.ra **** Omissis **** la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliare in Comune di Roma via Eschilo 149 e precisamente: a) villino su quattro livelli categ. A7 vani 9 ,5 superficie catastale mq.144; b) box al piano terra di circa 16 mq; c) box al piano seminterrato di circa 18 mq. censiti al catasto fabbricati come al presente quadro b.

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 08.07.2019 ai nn. 81628/56824, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 05.04.2019, Corte D'appello di Roma, rep. n° 5765, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto

- Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1113 p.lle graffate 2657 sub.505 - 2666 sub.503

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

La presente domanda giudiziale per accertare e dichiarare nei confronti della Siena NPL 2018 s.r.l., l'inefficacia con conseguente revoca ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 c.c., dell'atto di conferimento in fondo patrimoniale a rogito del notaio Giampietro Fernando Rosario di Roma del 24/03/2014, repertorio 1938 raccolta 1387, trascritto il 14/04/2014 ai nn. 43977/27803.

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 21.05.2021 ai nn. 66087/45809, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 11.05.2021, Tribunale Civile di Roma, rep. n° 5277/2021, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04934510266 e contro **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto:

- Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1113 p.lle graffate 2657 sub.505 - 2666 sub.503

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.504

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

Trascrizione della domanda giudiziale di cui si riportano di seguito le conclusioni: voglia l'ecc.mo Tribunale:a) dichiarare e/o pronunciare l'inefficacia, nei confronti di Penelope SPV s.r.l., ex art. 2901 c. c., dell'atto del notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma del 17 ottobre 2017, rep. 10490, racc. 8284, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 18 ottobre 2017, form. 82002, con cui il sig. **** Omissis **** ha trasferito alla moglie, sig.ra **** Omissis ****, in adempimento di accordo intervenuto nel procedimento di cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto tra essi coniugi, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili: in

Roma, via Eschilo 149:a. villino (A/7) su quattro livelli il tutto collegato da una scala interna di complessivi 9,5 (nove virgola cinque) vani e complessivamente confinante con parti comuni su più lati, con box successivamente descritto e con distacchi su via comunale, censito nel catasto fabbricati al foglio 1113, particelle 2657 e 2666 (graffate), subalterni 505 e 503 (graffati);b. box (C/6) al piano seminterrato di circa 18 (diciotto) metri quadrati, confinante con villino sopra descritto e con parti comuni su due lati, censito nel catasto fabbricati al foglio 111 3, particella 2657, subalterno 504;c. box (C/6) al piano terra di circa 16 (sedici) metri quadrati, confinante con villino sopra descritto su due lati e con parti comuni, censito nel catasto fabbricati al foglio 1113, particella 2657, subalterno 503;b) ordinare al competente conservatore l'annotazione dell'emananda sentenza ai sensi dell'art. 265 5 cod. civ.;c) con vittoria di spese, competenze ed onorari.

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 28.09.2021 ai nn. 122845/85120, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 19.07.2021, Tribunale di Roma, rep. n° 7759, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro **** Omissis **** nato a codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto:

- Abitazione in Roma foglio 1113 plle graffate 2657 sub.505 - 2666 sub.503

- Autorimessa in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.503

- Autorimessa in Roma foglio 1113 particella 2657 sub.504

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

Con detto atto si chiede, tra l'altro, di accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art.2901 c.c., l'inefficacia dell'atto di trasferimento immobiliare del 17/10/2017 a rogito notaio dott. Fernando Rosario Giampietro rep.10490 racc.8284, trascritto in data 18/10/2017 con il quale il sig. ha trasferito/donato alla sig.ra gli immobili di cui al quadro b della presente. Il tutto come riportato nel suddetto atto al quale, peraltro, si fa pieno riferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1.

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1.

Vedi bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite oggetto di perizia ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola 24, Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

In carta per la qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Il bene secondo la scheda di ricognizione del regime vincolistico presente nella documentazione relativa alla domanda di condono edilizio pratica 87/139474 sot 0 riporta:

vincoli:

- Beni paesaggistici ex art. 134 co 1 lett. a) del codice - c - D.M. 9/4/1957, D.M. 20/06/1997 complessi di case immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese zone interesse archeologico;

- Beni paesaggistici ex art. 134 co 1 lett. b) del codice - m - a.to r IF. TO D. Lgs 42/04, Roma - le zone di interesse archeologico individuale alla data di entrata in vigore del codice;

- P.T.P. Ambito 2 TL C1 - 2

Note vincoli: Immobile ricadente in una delle aree comprese nel 2° PPA (delibera C.C: 2539 del 26/7/84)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Vedi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del centro residenziale AXA, lotto 17, società sezione XIII, progetto n 28360/77, protocollo 003564 del 03/08/1978, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con licenza n 1105 del 1976, successiva voltura del 7 dicembre 1978 n 51211, e concessione dell'11 ottobre 1979 n 2018/C rilasciata dal Comune di Roma.

La società ha presentato in data 6 dicembre 1973 al n 42736 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio sul lotto 17, il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 11 maggio 1976 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di essa Società di atto d'obbligo repertorio 11148 raccolta 2869 del 02/04/1969, notaio Lorenzo Monaco di Roma, mediante il quale si obbliga:

a) A vincolare l'area occorrente di mq 4746,52 al servizio della progettata costruzione;

b) A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 159,25 nonché a sistemare e a

mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60

c) Di mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano soffitte ed al piano seminterrato come riportato nella allegata planimetria, conforme a quella di progetto, quale parte integrante del presente atto.

E' stato rilasciato certificato di agibilità n 197 del 18/07/1981.

- Il complesso immobiliare è stato oggetto di condono edilizio domanda 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, che a oggi non risulta essere stato rilasciato. La domanda riguarda l'ampliamento di 8 mq di superficie residenziale (l'ingresso al piano terra) e 30 mq di superficie non residenziale (il ripostiglio realizzato nell'area del giardino) e il box al piano interrato.

In particolare nel verbale di dichiarazione allegato al suddetto condono **** Omissis **** in qualità di proprietario scriveva: "dichiaro di aver eseguito i seguenti lavori:

a) trasformazione del locale garage in vano cantina, e realizzazione ex novo di un locale ad uso garage;

b) avanzamento del portone d'ingresso con conseguente ampliamento del vano ingresso;

c) realizzazione di un manufatto in muratura ad uso ripostiglio costruito nel giardino circostante la mia proprietà, detti lavori sono stati ultimati nel 1980".

- Il complesso immobiliare è stato inoltre oggetto di DIA prot. 65080 del 17/07/2007 con cui è stata realizzata la piscina.

- In fine il complesso immobiliare è stato oggetto di SCIA in accertamento di conformità prot. n 42818 del 19 aprile 2017 con cui è stato realizzato lo stenditoio al piano seminterrato e il bagno al piano terra.

Si precisa che gli elaborati grafici relativi alla DIA in accertamento di conformità prot. 65080 del 17/07/2007 e alla SCIA prot. n 42818 del 19 aprile 2017, includono le porzioni realizzate abusivamente e oggetto di domanda condono prot. 01394 del 21/05/1987 per le quali non è ancora stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. I suddetti elaborati grafici sono stati approvati in conferenza dei servizi, municipio ex XIII, il 9 luglio 2008 CO/60042 relativa alla DIA prot. 6508 del 17/07/2007 per la realizzazione della piscina e la successiva SCIA in accertamento di conformità (art. 37 c. 5 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08) per opere già eseguite, presentata al municipio X il 9 aprile 2017 co/42818 richiesta per sanare una diversa distribuzione degli spazi interni. La circostanza richiede un confronto con i tecnici della pubblica amministrazione.

1)

Per quanto concerne il villino individuato in perizia come bene 1, si evidenzia che durante il sopralluogo effettuato in data 03 luglio 2025 è stato possibile constatare che il balcone ubicato al 2 piano non è conforme agli ultimi titoli urbanistici ne catastali reperiti dalla scrivente, infatti presenta una forma a L a differenza di quanto risulta indicato negli elaborati grafici in cui è rappresentato di forma quadrata più piccolo di quanto sia in realtà.

Si sottolinea che nei locali ubicati al piano seminterrato la stanza con destinazione stenditoio ospita in realtà una ampia cucina, l'ambiente con destinazione cantina è utilizzato e rifinito come soggiorno - sala hobby e quello con destinazione lavanderia ospita un bagno. Il piano secondo, con destinazione soffitta sia urbanisticamente che catastalmente, ospita in realtà due stanze e un bagno

2)

Per quanto concerne il box auto ubicato nel garage condominiale e individuato in perizia come bene 2, dall'analisi della documentazione reperita dalla scrivente emerge che il suddetto cespite nasce abusivamente e anch'esso è oggetto della domanda di condono edilizio n 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, presentata da **** Omissis ****. Il bene è stato realizzato nella porzione di superficie adiacente al villino, al piano seminterrato, la scrivente nutre dubbi in merito alla proprietà dell'area al momento della presentazione della domanda di condono da parte dell'allora proprietario. La domanda di condono risulta ancora pendente, non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa infine che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo urbanistico e catastale in quanto, la serranda di accesso, è stata realizzata da parete a parete, senza avere una parte di muro sulla destra, come rappresentato negli elaborati presenti agli atti.

3)

Per quanto concerne il box auto ubicato nel giardino di pertinenza dell'immobile principale e individuato in

perizia come bene 3, dall'analisi della documentazione reperita dalla scrivente emerge che il cespite in esame nasce abusivamente e anch'esso è oggetto della domanda di condono edilizio n 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, presentata da **** Omissis ****. Dalla documentazione allegata alla domanda di condono emerge che il manufatto è stato realizzato nel 1980 con destinazione ripostiglio. La risulta ancora pendente, in quanto non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Inoltre si ritiene utile evidenziare che nell'atto di compravendita, notaio Enzo Chialamberto, rep. 53846 racc. 11747 del 4/12/2006, il notaio scriveva: "A seguito di cambio di destinazione d'uso del manufatto costruito sull'area annessa all'appartamento in oggetto da locale ripostiglio a box auto, senza la prescritta autorizzazione amministrativa, le venditrici, presenti e come sopra rappresentate, dichiarano che è stata presentata al Comune di Roma in data 30 settembre 1986 protocollo n 33716 la domanda di sanatoria di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n 47 che è stata pagata la relativa oblazione, comprensiva di interessi per ritardato pagamento, con bollettini di conto corrente postale". In realtà dalla documentazione reperita dalla scrivente e presente nel fascicolo del condono, 01394 prot. 33716 del 21/05/1987, emerge che il condono di cui sopra è stato richiesto per la realizzazione dell'ingresso al piano terra (aumento di SUL 8 mq), il box auto al piano seminterrato e il ripostiglio realizzato nel giardino, la domanda di condono non fa riferimento ad alcun cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a box auto.

Si precisa che non è chiaro come dalla destinazione ripostiglio si sia passati alla destinazione box auto che compare già nell'ante operam della dia del 2007. In catasto il bene diventa categoria C/6 dal 1995, anno per il quale, dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso i pubblici uffici, non è stata individuata nessuna pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso.

Inoltre lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo urbanistico e catastale in quanto, la serranda di accesso, non è stata realizzata e al suo posto sono presenti una porta, una finestra e una fascia di mattonelle in vetrocemento.

Infine il manufatto è stato oggetto di lavori non ultimati alla data del sopralluogo. L'accesso è consentito da una porta da appartamento e non da una saracinesca carrabile, inoltre la porzione antistante la porta d'ingresso è caratterizzata da gradini. Internamente si presenta piastrellato sia a pavimento che a rivestimento e caratterizzato da una vasca incassata a pavimento ma non risulta chiaro il tipo di utilizzo previsto in quanto i lavori risultano sospesi da tempo.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, sebbene il condono non sia stato rilasciato non è tuttavia trascurabile che gli elaborati grafici relativi alla DIA in accertamento di conformità prot. 65080 del 17/07/2007 e alla SCIA prot. n 42818 del 19 aprile 2017, includono le porzioni realizzate abusivamente e oggetto di domanda condono prot. 01394 del 21/05/1987. I suddetti elaborati grafici sono stati approvati in conferenza dei servizi, municipio ex XIII, il 9 luglio 2008 CO/60042 relativa alla DIA prot. 6508 del 17/07/2007 per la realizzazione della piscina e la successiva SCIA in accertamento di conformità (art. 37 c. 5 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08) per opere già eseguite, presentata al municipio X il 9 aprile 2017 co/42818 richiesta per sanare una diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine si sottolinea che il certificato di abitabilità originale non è più valido in quanto l'immobile ha subito ampliamenti e modifiche. Sarà pertanto necessario richiedere un nuovo certificato di abitabilità compatibilmente con il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Considerata la particolarità della situazione si rimanda ai pubblici uffici per maggiori approfondimenti sulle possibili sanatorie e/o l'eventuale riduzione in pristino di quanto non sanabile. I costi che dovessero emergere da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Vedi bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3 (CAT 7 E 11), PIANO S1, T, 1, 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Dalla documentazione fornita dalla società che amministra il condominio in esame, è stato possibile dedurre che, al 25 luglio 2025, il debito della signora **** Omissis **** ammontava a € 5004,18.

Si precisa che per gli immobili ricadenti all'interno della zona AXA è previsto un versamento annuale per la gestione dei giardini e delle strade alla società AXA. In caso di vendita è necessario esibire le ricevute dell'avvenuto saldo degli oneri consortili, non è stato possibile verificare gli eventuali oneri ancora da versare per il cespite in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ESCHILO, 149, INTERNO 3, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2
I cespiti oggetto di perizia fanno parte del Centro Residenziale AXA, sono inseriti in un comprensorio caratterizzato da 9 unità immobiliari ciascuna articolata su quattro piani, circondate da aree adibite a giardini e parcheggi, site nel Comune di Roma, all'esterno del G.R.A., nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 10, zona Axa. Più precisamente i beni in esame sono ubicati in via Eschilo, una parallela di via Cristoforo Colombo situata all'incirca a metà tra il GRA e il Lido di Castel Fusano, all'altezza del km 21 della via Cristoforo Colombo. La zona presenta ampie aree verdi è caratterizzata prevalentemente da residenze con ville e villini, sono presenti alcuni negozi e servizi nel piccolo centro commerciale raggiungibile a piedi, altrimenti è necessario spostarsi con la macchina. La fermata dell'autobus Prassilla/Chilone dista 22 minuti a piedi dall'immobile in esame. I beni oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione composto da un corpo di fabbrica a forma di ferro di cavallo, che si compone di 9 unità immobiliari indipendenti con giardino, oltre a uno spazio comune destinato a verde e parcheggi. Su via Eschilo 149 si apre il cancello elettrico carrabile e l'ingresso pedonale che danno accesso al comprensorio. Per raggiungere la proprietà in esame è necessario percorrere il vialetto a sinistra del cancello d'ingresso e in fondo proseguire a destra fino a raggiungere un secondo cancello elettrico carrabile e pedonale che dà accesso al giardino di pertinenza dei beni oggetto di causa, contraddistinto con il n interno 3 (catastalmente nella visura è riportato l'interno n 7 e nella planimetria l'interno n 11). La proprietà oggetto di perizia si compone di tre beni: 1) un edificio principale su 4 piani con destinazione abitazione, cantina e soffitta, 2) un box auto avente ingresso carrabile dall'area antistante l'ingresso al comprensorio attraverso gli spazi comuni del condominio ma collegato internamente con i locali ubicati al piano seminterrato, 3) un piccolo manufatto presente in giardino con destinazione box auto. Il cancello principale della proprietà apre su un'area pavimentata e di fronte è ubicato un edificio basso con destinazione box ma caratterizzato da porta e finestra non idonee all'ingresso di una autovettura e soprattutto vi si accede con una scala di 4 gradini, internamente presenta in parte delle finiture residenziali la cui realizzazione sembra essere stata interrotta. Dal cancello principale andando a destra si trova l'ingresso del villino, mentre proseguendo sul vialetto si raggiunge il giardino caratterizzato da aree in parte a verde, in parte pavimentate e da una grande piscina, che al momento del sopralluogo si presentava vuota. Il giardino è caratterizzato da un secondo cancello pedonale ubicato nell'area retrostante la piscina. Il villino, si sviluppa su 4 livelli collegati internamente da scala: seminterrato con destinazione catastale cantina, terra e primo con destinazione residenziale, e secondo con destinazione soffitta. Al piano seminterrato nell'area adiacente al villino sorge il box auto. Quest'ultimo, ha l'ingresso carrabile dall'area condominiale destinata a garage ed è dotato di un secondo ingresso, esclusivamente pedonale, attraverso una porta che lo collega direttamente con l'interno dell'unità immobiliare. Gli immobili sono distinti al NCEU: 1) al foglio 1113 part. 2666 e 2657 graffiati sub. 503 e 505, z.c. 6 cat. A/7 cl 8 cons. 8

vani, sup. cat. tot. 132mq, rendita 2.272,41€. 2) al foglio 1113 part. 2657 sub. 504, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 18 mq, sup. cat. tot. 21mq, rendita 72,51€. 3) al foglio 1113 part. 2657 sub. 503, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 8 vani 16 mq, sup. cat. tot. 19 mq, rendita 64,45€. Gli immobili confinano: 1) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva: confinante con parti comuni su più lati, con box successivamente descritto e con distacchi su via comunale. Catastalmente confina con giardini distinti al foglio 1113 particella 2641, particella 1737, particella 2656, particella 2665, particella 2661 salvo altri e/o diversi. 2) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme. Il box in esame catastalmente confina con particella 2666 e 2657 graffate sub 503 e 505 graffati e spazio di manovra di proprietà condominiale, salvo altri e/o diversi. 3) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme. Il box in esame catastalmente confina su tre lati con particella 2666, giardino di pertinenza del villino e su un lato con la particella 2641, giardino di pertinenza dell'edificio adiacente, salvo altri e/o diversi. 1) In particolare il villino individuato nella presente perizia come bene 1, si articola su quattro livelli ha accesso da cancello elettrico sia carrabile che pedonale che apre su un giardino di circa 390 mq arricchito dalla presenza di alberi ad alto fusto e da una grande piscina di forma irregolare e stondata. Il giardino è in parte a verde ed in parte pavimentato. Entrando nella proprietà l'ingresso principale dell'abitazione si trova sulla destra. Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede alle scale che conducono sia al primo piano che al piano seminterrato. Il soggiorno è caratterizzato da grandi finestre e una porta finestra che da accesso all'area porticata antistante. I soffitti sono in parte ribassati con controsoffitti dove trovano alloggio faretto, gli infissi sono con doppio vetro protetti da inferiate, le scale sono in legno e alcune pareti presentano finiture effetto pietra di color bianco. Percorrendo la scala interna si accede al primo piano dove su un ampio disimpegno affacciano due stanze da letto con balcone e un bagno, proseguendo con la medesima scala si raggiunge il secondo piano con destinazione soffitta ma con finiture da abitazione. Il secondo piano si presenta con soffitti a falda, un ampio ambiente utilizzato come studio con balcone, un bagno e una ulteriore stanza che non è stato possibile visionare. Infine il piano seminterrato sempre collegato internamente con il resto dell'immobile, anch'esso con destinazione cantina presenta finiture da residenza, è composta da una ampia cucina, soggiorno - sala Hobby, bagno, ripostiglio e la porta che conduce al box auto. Quest'ultimo ha l'accesso carrabile dall'area condominiale destinata a garage. 2) Proprio davanti al cancello principale di accesso al comprensorio, si trova l'ingresso carrabile al garage condominiale e a sinistra in fondo sono presenti due serrande di accesso ai box auto, quella di destra da accesso al box individuato nella presente perizia come bene 2. Internamente sono presenti ripiani per consentire di sfruttare lo spazio anche come magazzino ed è presente un lavello. Il cespite è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento di colore rossiccio, la parete che confina con l'immobile principale è rivestita in piastrelle e in posizione pressoché centrale ospita la porta che lo collega all'interno dell'unità immobiliare principale, al piano seminterrato, utilizzato come sala hobby-soggiorno. 3) Proprio davanti al cancello che conduce al giardino di pertinenza della proprietà in esame dopo pochi metri di area pavimentata sono presenti 4 gradini che conducono al manufatto con destinazione box auto. Il manufatto non si presenta come un box, infatti la porta d'ingresso non è carrabile e non sarebbe in ogni caso raggiungibile da una automobile per la presenza dei gradini nella porzione antistante. Il manufatto si presenta di forma rettangolare, con copertura piana in lamiera grecata, le pareti esterne sono intonacate e rifinite da pittura di color bianco, internamente si presenta come un ambiente unico illuminato da due finestre e da una fascia di piastrelle di vetro cemento ubicata affianco alla porta d'ingresso. La porta d'ingresso è in legno bianco, come l'infisso della finestra adiacente. Internamente il cespite è caratterizzato da pavimento e rivestimento in piastrelle e nella porzione retrostante è presente una ampia vasca da bagno incassata nel terreno. Si evidenzia la presenza di uno split per l'aria condizionata ma nel complesso l'ambiente è al momento utilizzato come magazzino e si ritiene sia stato oggetto di lavori interrotti prima dell'ultimazione.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2666, Sub. 503, Categoria A7, Graffato part 2657 sub 505

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

Valore di stima del bene: € 459.340,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, il borsino immobiliare, siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it)

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2800,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media dei valori massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per abitazioni civili - 1850,00 - 2750,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" - 1871,00 - 2845,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1

Vedi bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.400,00

Vedi bene 1.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra

Vedi bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.600,00

Vedi bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2	164,05 mq	2.800,00 €/mq	€ 459.340,00	100,00%	€ 459.340,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1	10,50 mq	2.800,00 €/mq	€ 29.400,00	100,00%	€ 29.400,00
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra	9,50 mq	2.800,00 €/mq	€ 26.600,00	100,00%	€ 26.600,00
Valore di stima:					€ 515.340,00

Valore di stima: € 515.340,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Spese condominiali insolute	3,00	%

Valore finale di stima: € 448.345,80

Si è ritenuto congruo applicare una decurtazione pari al 10% per le difformità edilizie riscontrate e pari al 3% per la situazione debitoria condominiale ed eventualmente anche nei confronti del .

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 20/10/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - atto rep 53846 racc 11747 del 4_12_2006
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza rep 10490 racc 8284 del 17_10_2017
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità 197 del 18_07_1981
- ✓ Planimetrie catastali - Planim cat
- ✓ Tavola del progetto - Progetto n 28360/77 prot 0035640 del 3_8_78
- ✓ Altri allegati - Condonò
- ✓ Altri allegati - Dia 65080_2007
- ✓ Altri allegati - Scia 42818_2017
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche e estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e annotazioni
- ✓ Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ Altri allegati - Rilievo grafico
- ✓ Altri allegati - Doc condominiale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2
I cespiti oggetto di perizia fanno parte del Centro Residenziale AXA, sono inseriti in un comprensorio caratterizzato da 9 unità immobiliari ciascuna articolata su quattro piani, circondate da aree adibite a giardini e parcheggi, site nel Comune di Roma, all'esterno del G.R.A., nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 10, zona Axa. Più precisamente i beni in esame sono ubicati in via Eschilo, una parallela di via Cristoforo Colombo situata all'incirca a metà tra il GRA e il Lido di Castel Fusano, all'altezza del km 21 della via Cristoforo Colombo. La zona presenta ampie aree verdi è caratterizzata prevalentemente da residenze con ville e villini, sono presenti alcuni negozi e servizi nel piccolo centro commerciale raggiungibile a piedi, altrimenti è necessario spostarsi con la macchina. La fermata dell'autobus Prassilla/Chilone dista 22 minuti a piedi dall'immobile in esame. I beni oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione composto da un corpo di fabbrica a forma di ferro di cavallo, che si compone di 9 unità immobiliari indipendenti con giardino, oltre a uno spazio comune destinato a verde e parcheggi. Su via Eschilo 149 si apre il cancello elettrico carrabile e l'ingresso pedonale che danno accesso al comprensorio. Per raggiungere la proprietà in esame è necessario percorrere il vialetto a sinistra del cancello d'ingresso e in fondo proseguire a destra fino a raggiungere un secondo cancello elettrico carrabile e pedonale che dà accesso al giardino di pertinenza dei beni oggetto di causa, contraddistinto con il n interno 3 (catastalmente nella visura è riportato l'interno n 7 e nella planimetria l'interno n 11). La proprietà oggetto di perizia si compone di tre beni: 1) un edificio principale su 4 piani con destinazione abitazione, cantina e soffitta, 2) un box auto avente ingresso carrabile dall'area antistante l'ingresso al comprensorio attraverso gli spazi comuni del condominio ma collegato internamente con i locali ubicati al piano seminterrato, 3) un piccolo manufatto presente in giardino con destinazione box auto. Il cancello principale della proprietà apre su un'area pavimentata e di fronte è ubicato un edificio basso con destinazione box ma caratterizzato da porta e finestra non idonee all'ingresso di una autovettura e soprattutto vi si accede con una scala di 4 gradini, internamente presenta in parte delle finiture residenziali la cui realizzazione sembra essere stata interrotta. Dal cancello principale andando a destra si trova l'ingresso del villino, mentre proseguendo sul vialetto si raggiunge il giardino caratterizzato da aree in parte a verde, in parte pavimentate e da una grande piscina, che al momento del sopralluogo si presentava vuota. Il giardino è caratterizzato da un secondo cancello pedonale ubicato nell'area retrostante la piscina. Il villino, si sviluppa su 4 livelli collegati internamente da scala: seminterrato con destinazione catastale cantina, terra e primo con destinazione residenziale, e secondo con destinazione soffitta. Al piano seminterrato nell'area adiacente al villino sorge il box auto. Quest'ultimo, ha l'ingresso carrabile dall'area condominiale destinata a garage ed è dotato di un secondo ingresso, esclusivamente pedonale, attraverso una porta che lo collega direttamente con l'interno dell'unità immobiliare. Gli immobili sono distinti al NCEU: 1) al foglio 1113 part. 2666 e 2657 graffati sub. 503 e 505, z.c. 6 cat. A/7 cl 8 cons. 8 vani, sup. cat. tot. 132mq, rendita 2.272,41€. 2) al foglio 1113 part. 2657 sub. 504, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 18 mq, sup. cat. tot. 21mq, rendita 72,51€. 3) al foglio 1113 part. 2657 sub. 503, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 8 vani 16 mq, sup. cat. tot. 19 mq, rendita 64,45€. Gli immobili confinano: 1) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva: confinante con parti comuni su più lati, con box successivamente descritto e con distacchi su via comunale. Catastalmente confina con giardini distinti al foglio 1113 particella 2641, particella 1737, particella 2656, particella 2665, particella 2661 salvo altri e/o diversi. 2) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme. Il box in esame catastalmente confina con particella 2666 e 2657 graffate sub 503 e 505 graffati e spazio di manovra di proprietà condominiale, salvo altri e/o diversi. 3) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del

17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme. Il box in esame catastalmente confina su tre lati con particella 2666, giardino di pertinenza del villino e su un lato con la particella 2641, giardino di pertinenza dell'edificio adiacente, salvo altri e/o diversi. 1) In particolare il villino individuato nella presente perizia come bene 1, si articola su quattro livelli ha accesso da cancello elettrico sia carrabile che pedonale che apre su un giardino di circa 390 mq arricchito dalla presenza di alberi ad alto fusto e da una grande piscina di forma irregolare e stondata. Il giardino è in parte a verde ed in parte pavimentato. Entrando nella proprietà l'ingresso principale dell'abitazione si trova sulla destra. Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede alle scale che conducono sia al primo piano che al piano seminterrato. Il soggiorno è caratterizzato da grandi finestre e una porta finestra che dà accesso all'area porticata antistante. I soffitti sono in parte ribassati con controsoffitti dove trovano alloggio faretto, gli infissi sono con doppio vetro protetti da inferiate, le scale sono in legno e alcune pareti presentano finiture effetto pietra di color bianco. Percorrendo la scala interna si accede al primo piano dove su un ampio disimpegno affacciano due stanze da letto con balcone e un bagno, proseguendo con la medesima scala si raggiunge il secondo piano con destinazione soffitta ma con finiture da abitazione. Il secondo piano si presenta con soffitti a falda, un ampio ambiente utilizzato come studio con balcone, un bagno e una ulteriore stanza che non è stato possibile visionare. Infine il piano seminterrato sempre collegato internamente con il resto dell'immobile, anch'esso con destinazione cantina presenta finiture da residenza, è composta da una ampia cucina, soggiorno - sala Hobby, bagno, ripostiglio e la porta che conduce al box auto. Quest'ultimo ha l'accesso carrabile dall'area condominiale destinata a garage. 2) Proprio davanti al cancello principale di accesso al comprensorio, si trova l'ingresso carrabile al garage condominiale e a sinistra in fondo sono presenti due serrande di accesso ai box auto, quella di destra dà accesso al box individuato nella presente perizia come bene 2. Internamente sono presenti ripiani per consentire di sfruttare lo spazio anche come magazzino ed è presente un lavello. Il cespite è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento di colore rossiccio, la parete che confina con l'immobile principale è rivestita in piastrelle e in posizione pressoché centrale ospita la porta che lo collega all'interno dell'unità immobiliare principale, al piano seminterrato, utilizzato come sala hobby-soggiorno. 3) Proprio davanti al cancello che conduce al giardino di pertinenza della proprietà in esame dopo pochi metri di area pavimentata sono presenti 4 gradini che conducono al manufatto con destinazione box auto. Il manufatto non si presenta come un box, infatti la porta d'ingresso non è carrabile e non sarebbe in ogni caso raggiungibile da una automobile per la presenza dei gradini nella porzione antistante. Il manufatto si presenta di forma rettangolare, con copertura piana in lamiera grecata, le pareti esterne sono intonacate e rifinite da pittura di color bianco, internamente si presenta come un ambiente unico illuminato da due finestre e da una fascia di piastrelle di vetro cemento ubicata affianco alla porta d'ingresso. La porta d'ingresso è in legno bianco, come l'infisso della finestra adiacente. Internamente il cespite è caratterizzato da pavimento e rivestimento in piastrelle e nella porzione retrostante è presente una ampia vasca da bagno incassata nel terreno. Si evidenzia la presenza di uno split per l'aria condizionata ma nel complesso l'ambiente è al momento utilizzato come magazzino e si ritiene sia stato oggetto di lavori interrotti prima dell'ultimazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2666, Sub. 503, Categoria A7, Graffato part 2657 sub 505

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

Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite oggetto di perizia ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola 24, Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In carta per la qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo la scheda di ricognizione del regime vincolistico presente nella documentazione relativa alla domanda di condono edilizio pratica 87/139474 sot 0 riporta: vincoli: - Beni paesaggistici ex art. 134

co 1 lett. a) del codice - c - D.M. 9/4/1957, D.M. 20/06/1997 complessi di case immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese zone interesse archeologico; - Beni paesaggistici ex art. 134 co 1 lett. b) del codice - m - a.to r IF. TO D. Lgs 42/04, Roma - le zone di interesse archeologico individuale alla data di entrata in vigore del codice; - P.T.P. Ambito 2 TL C1 - 2 Note vincoli: Immobile ricadente in una delle aree comprese nel 2° PPA (delibera C.C: 2539 del 26/7/84)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1
Vedi bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra
Vedi bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

Prezzo base d'asta: € 448.345,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 448.345,80

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3 (cat 7 e 11), piano S1, T, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2666, Sub. 503, Categoria A7, Graffato part 2657 sub 505	Superficie	164,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1978, ha subito ampliamenti nel 1985/86 e lavori nel 2007 e nel 2017. Durante il sopralluogo effettuato in data 4/7/2025 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio si trova in uno stato manutentivo più che sufficiente sia internamente che esternamente. La piscina si presenta vuota e riferiscono essere non funzionante per problemi all'impianto, inoltre il balcone ubicato al secondo piano presenta uno stato manutentivo non ottimale con particolare riferimento alle pitture.		
Descrizione:	I cespiti oggetto di perizia fanno parte del Centro Residenziale AXA, sono inseriti in un comprensorio caratterizzato da 9 unità immobiliari ciascuna articolata su quattro piani, circondate da aree adibite a giardini e parcheggi, site nel Comune di Roma, all'esterno del G.R.A., nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 10, zona Axa. Più precisamente i beni in esame sono ubicati in via Eschilo, una parallela di via Cristoforo Colombo situata all'incirca a metà tra il GRA e il Lido di Castel Fusano, all'altezza del km 21 della via Cristoforo Colombo. La zona presenta ampie aree verdi e caratterizzata prevalentemente da residenze con ville e villini, sono presenti alcuni negozi e servizi nel piccolo centro commerciale raggiungibile a piedi, altrimenti è necessario spostarsi con la macchina. La fermata dell'autobus Prassilla/Chilone dista 22 minuti a piedi dall'immobile in esame. I beni oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione composto da un corpo di fabbrica a forma di ferro di cavallo, che si compone di 9 unità immobiliari indipendenti con giardino, oltre a uno spazio comune destinato a verde e parcheggi. Su via Eschilo 149 si apre il cancello elettrico carrabile e l'ingresso pedonale che danno accesso al comprensorio. Per raggiungere la proprietà in esame è necessario percorrere il vialetto a sinistra del cancello d'ingresso e in fondo proseguire a destra fino a raggiungere un secondo cancello elettrico carrabile e pedonale che dà accesso al giardino di pertinenza dei beni oggetto di causa, contraddistinto con il n interno 3 (catastralmente nella visura è riportato l'interno n 7 e nella planimetria l'interno n 11). La proprietà oggetto di perizia si compone di tre beni: 1) un edificio principale su 4 piani con destinazione abitazione, cantina e soffitta, 2) un box auto avente ingresso carrabile dall'area antistante l'ingresso al comprensorio attraverso gli spazi comuni del condominio ma collegato internamente con i locali ubicati al piano seminterrato, 3) un piccolo manufatto presente in giardino con destinazione box auto. Il cancello principale della proprietà apre su un'area pavimentata e di fronte è ubicato un edificio basso con destinazione box ma caratterizzato da porta e finestra non idonee all'ingresso di una autovettura e soprattutto vi si accede con una scala di 4 gradini, internamente presenta in parte delle finiture residenziali la cui realizzazione sembra essere stata interrotta. Dal cancello principale andando a destra si trova l'ingresso del villino, mentre proseguendo sul vialetto si raggiunge il giardino caratterizzato da aree in parte a verde, in parte pavimentate e da una grande piscina, che al momento del sopralluogo si presentava vuota. Il giardino è caratterizzato da un secondo cancello pedonale ubicato nell'area retrostante la piscina. Il villino, si sviluppa su 4 livelli collegati internamente da scala: seminterrato con destinazione catastale cantina, terra e primo con destinazione residenziale, e secondo con destinazione soffitta. Al piano seminterrato nell'area adiacente al villino sorge il box auto. Quest'ultimo, ha l'ingresso carrabile dall'area condominiale destinata a garage ed è dotato di un secondo ingresso, esclusivamente pedonale, attraverso una porta che lo collega direttamente con l'interno dell'unità immobiliare. Gli immobili sono distinti al NCEU: 1) al foglio 1113 part. 2666 e 2657 graffati sub. 503 e 505, z.c. 6 cat. A/7 cl 8 cons. 8 vani, sup. cat. tot. 132mq, rendita 2.272,41€. 2) al foglio 1113 part. 2657 sub. 504, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 18 mq, sup. cat. tot. 21mq, rendita 72,51€. 3) al foglio 1113 part. 2657 sub. 503, z.c. 6 cat. C/6 cl 12 cons. 8 vani 16 mq, sup. cat. tot. 19 mq, rendita 64,45€. Gli immobili confinano: 1) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva: confinante con parti comuni su più lati, con box successivamente descritto e con distacchi su via comunale. Catastralmente confina con giardini distinti al foglio 1113 particella 2641, particella 1737, particella 2656, particella 2665, particella 2661 salvo altri e/o diversi. 2) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario		

Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme. Il box in esame catastalmente confina con particella 2666 e 2657 graffate sub 503 e 505 graffati e spazio di manovra di proprietà condominiale, salvo altri e/o diversi. 3) Nell'atto notarile repertorio 10490 raccolta 8284 del 17/10/2017 il notaio Fernando Rosario Giampietro in merito ai confini scriveva i confini solo della proprietà nel suo insieme. Il box in esame catastalmente confina su tre lati con particella 2666, giardino di pertinenza del villino e su un lato con la particella 2641, giardino di pertinenza dell'edificio adiacente, salvo altri e/o diversi. 1) In particolare il villino individuato nella presente perizia come bene 1, si articola su quattro livelli ha accesso da cancello elettrico sia carrabile che pedonale che apre su un giardino di circa 390 mq arricchito dalla presenza di alberi ad alto fusto e da una grande piscina di forma irregolare e stondata. Il giardino è in parte a verde ed in parte pavimentato. Entrando nella proprietà l'ingresso principale dell'abitazione si trova sulla destra. Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede alle scale che conducono sia al primo piano che al piano seminterrato. Il soggiorno è caratterizzato da grandi finestre e una porta finestra che da accesso all'area porticata antistante. I soffitti sono in parte ribassati con controsoffitti dove trovano alloggiamento faretti, gli infissi sono con doppio vetro protetti da inferiate, le scale sono in legno e alcune pareti presentano finiture effetto pietra di color bianco. Percorrendo la scala interna si accede al primo piano dove su un ampio disimpegno affacciano due stanze da letto con balcone e un bagno, proseguendo con la medesima scala si raggiunge il secondo piano con destinazione soffitta ma con finiture da abitazione. Il secondo piano si presenta con soffitti a falda, un ampio ambiente utilizzato come studio con balcone, un bagno e una ulteriore stanza che non è stato possibile visionare. Infine il piano seminterrato sempre collegato internamente con il resto dell'immobile, anch'esso con destinazione cantina presenta finiture da residenza, è composta da una ampia cucina, soggiorno - sala Hobby, bagno, ripostiglio e la porta che conduce al box auto. Quest'ultimo ha l'accesso carrabile dall'area condominiale destinata a garage. 2) Proprio davanti al cancello principale di accesso al comprensorio, si trova l'ingresso carrabile al garage condominiale e a sinistra in fondo sono presenti due serrande di accesso ai box auto, quella di destra da accesso al box individuato nella presente perizia come bene 2. Internamente sono presenti ripiani per consentire di sfruttare lo spazio anche come magazzino ed è presente un lavello. Il cespite è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento di colore rossiccio, la parete che confina con l'immobile principale è rivestita in piastrelle e in posizione pressoché centrale ospita la porta che lo collega all'interno dell'unità immobiliare principale, al piano seminterrato, utilizzato come sala hobby-soggiorno. 3) Proprio davanti al cancello che conduce al giardino di pertinenza della proprietà in esame dopo pochi metri di area pavimentata sono presenti 4 gradini che conducono al manufatto con destinazione box auto. Il manufatto non si presenta come un box, infatti la porta d'ingresso non è carrabile e non sarebbe in ogni caso raggiungibile da una automobile per la presenza dei gradini nella porzione antistante. Il manufatto si presenta di forma rettangolare, con copertura piana in lamiera grecata, le pareti esterne sono intonacate e rifinite da pittura di color bianco, internamente si presenta come un ambiente unico illuminato da due finestre e da una fascia di piastrelle di vetro cemento ubicata affianco alla porta d'ingresso. La porta d'ingresso è in legno bianco, come l'infisso della finestra adiacente. Internamente il cespite è caratterizzato da pavimento e rivestimento in piastrelle e nella porzione retrostante è presente una ampia vasca da bagno incassata nel terreno. Si evidenzia la presenza di uno split per l'aria condizionata ma nel complesso l'ambiente è al momento utilizzato come magazzino e si ritiene sia stato oggetto di lavori interrotti prima dell'ultimazione.

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo effettuato in data 03/07/2025 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, eseguita, si rimanda al verbale della custode per maggiori approfondimenti.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1980, come dichiarato nella domanda di condono dall'allora proprietario. Durante il sopralluogo effettuato in data 3/7/2025 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio si trova in uno stato manutentivo buono sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Vedi bene 1.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo effettuato in data 03/07/2025 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, eseguita, si rimanda al verbale della custode per maggiori approfondimenti.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Eschilo, 149, interno 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 2657, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1980, come dichiarato nella domanda di condono dall'allora proprietario **** Omissis ****. Durante il sopralluogo effettuato in data 3/7/2025 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio si trova in uno stato manutentivo buono esternamente ma internamente sono stati effettuati dei lavori non ultimati.		
Descrizione:	Vedi bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo effettuato in data 03/07/2025 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, eseguita, si rimanda al verbale della custode per maggiori approfondimenti.		