

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 1342/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1 .....	7
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1 .....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1 .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	11
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	12



Patti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	19



Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1.....	32



In data 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it;arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2024 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) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Il compendio pignorato è una porzione di un villino quadrifamiliare costituito da una abitazione su più piani con corte annessa (bene n.1 in descrizione) ed un box auto al piano seminterrato (bene n.2).

Il compendio (beni 1 e 2) è porzione autonoma di un villino quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno al civico n. 215 e, precisamente, del "Villino 14".

Il quartiere così denominato "Casal Palocco" è posto in area suburbana periferica con spiccate caratteristiche residenziali, posto sulla dorsale lungo la Via Cristoforo Colombo che collega l'Eur con Ostia. In aree limitrofe troviamo il centro AXA verso Acilia e la Via del Mare e sul lato opposto della Cristoforo Colombo l'insediamento residenziale dell'Infernetto.

La zona è classificata secondo l'OMI AG ENTRATE in Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) Codice di zona: E30 Microzona catastale n.: 227.

Ricade nel Municipio X (ex XIII) con sede in Ostia Lido.

Il quartiere di Casal Palocco sorge nei primi anni sessanta con tipologia di abitazioni prevalente a villini bassi di due/tre piani fuori terra immersi nel verde a ridosso della pineta di Castel Fusano. Vi è il polo commerciale principale situato all'ingresso da Via Cristoforo Colombo con negozi farmacie banche e punti ristorazione.

In riepilogo:

DIRITTO PIGNORATO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 LOTTO UNICO.

Compendio immobiliare costituito da:

#### BENE n.1

Immobile facente parte del complesso quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno n. 215 e precisamente porzione del "Villino 14": unità abitativa sviluppatasi ai piani seminterrato (S1) ad uso cantina, terra, primo ad uso abitativo con balcone e soffitta al secondo piano, distinta con il numero interno 1 (uno), composto di nove vani catastali con annessa corte esclusiva a giardino e zona con tettoia porticata con piccolo accessorio. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4586 sub 1 cat. A/7 e particella 4645 graffata, Viale Alessandro Magno n. 215, piani S1-T-1-2, int. 1.



Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 197,20mq.

BENE n.2 (di seguito descritto)

Annesso al compendio in oggetto vi è un locale autorimessa al piano seminterrato di circa metri quadrati 30 lordi commerciali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4645 sub 2, viale Alessandro Magno n. 215, piano S1, z.c. 6, cat. C/6.

I BENI n. 1 e 2 formano unitamente l'unico lotto di vendita oggetto della presente perizia.

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

Si evidenzia che al momento di esperimento degli accessi al fabbricato si prendeva atto dello stato di abbandono e sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile con presenza di ponteggi, opere di banchinaggio e puntellatura, strumenti e apparecchiature di cantiere (piccole betoniere, ecc..) e presenza diffusa nel giardino e corte di materiali di demolizione accantonati.

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Il compendio pignorato è una porzione di un villino quadrifamiliare costituito da una abitazione su più piani con corte annessa (bene n.1 in descrizione) ed un box auto al piano seminterrato (bene n.2).

Il compendio (beni 1 e 2) è porzione autonoma di un villino quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno al civico n. 215 e, precisamente, del "Villino 14".

Il quartiere così denominato "Casal Palocco" è posto in area suburbana periferica con spiccate caratteristiche residenziali, posto sulla dorsale lungo la Via Cristoforo Colombo che collega l'Eur con Ostia. In aree limitrofe troviamo il centro AXA verso Acilia e la Via del Mare e sul lato opposto della Cristoforo Colombo l'insediamento residenziale dell'Infernetto.

La zona è classificata secondo l'OMI AG ENTRATE in Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) Codice di zona: E30 Microzona catastale n.: 227.

Ricade nel Municipio X (ex XIII) con sede in Ostia Lido.

DIRITTO PIGNORATO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

BENE n.2 (in descrizione)

Locale box/autorimessa al piano seminterrato di circa metri quadrati 26 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4645 sub 2, viale Alessandro Magno n. 215, piano S1, z.c. 6, cat. C/6. Superficie commerciale pari a 30,00mq.

I BENI n. 1 e 2 formano unitamente l'unico lotto di vendita oggetto della presente perizia.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

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

La relazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 è completa ed indica:

Data del titolo di acquisto:

atto di compravendita del 06/12/2019 Notaio Dr. Roberto Centini di Roma rep. 286178/24676 trascritto a Roma 1 il 09/12/2019 form. 102485.

L'atto di provenienza ultraventennale dalla data del pignoramento per Atto di compravendita trascritto a Roma 1 il 28/04/1976 form. 15537.

Si precisa comunque che nella descrizione dell'atto di provenienza citato nella relazione notarile non viene indicato il nome del notaio e la data di rogito dell'atto.

Tali estremi identificativi sono riportati quale garanzia di provenienza nell'atto di acquisto a compravendita del 06/12/2019 Notaio Dr. Roberto Centini in capo all'esecutato, nel quale atto si cita all'art. 3:

Art.3) La parte venditrice assicura che quanto venduto le appartiene in piena ed assoluta proprietà per acquisto fattone con atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Achille de Martino di Roma in data 15 aprile 1976, repertorio n.49300/8371, registrato a Roma - Atti Pubblici - il 26 aprile 1976 al n.5596 e trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di Roma 1^ il 28 aprile 1976 al numero 15537 di formalità.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:

Al momento dell'acquisto del bene pignorato in data 06/12/2019 L'esecutato \*\*\*\*\* dichiarava di essere libero.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

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

La relazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 è completa ed indica:

Data del titolo di acquisto:

atto di compravendita del 06/12/2019 Notaio Dr. Roberto Centini di Roma rep. 286178/24676 trascritto a Roma 1 il 09/12/2019 form. 102485.

L'atto di provenienza ultraventennale dalla data del pignoramento per Atto di compravendita trascritto a Roma 1 il 28/04/1976 form. 15537.

Si precisa comunque che nella descrizione dell'atto di provenienza citato nella relazione notarile non viene indicato il nome del notaio e la data di rogito dell'atto.

Tali estremi identificativi sono riportati quale garanzia di provenienza nell'atto di acquisto a compravendita del 06/12/2019 Notaio Dr. Roberto Centini in capo all'esecutato, nel quale atto si cita all'art. 3:

Art.3) La parte venditrice assicura che quanto venduto le appartiene in piena ed assoluta proprietà per acquisto fattone con atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Achille de Martino di Roma in data 15 aprile 1976, repertorio n.49300/8371, registrato a Roma - Atti Pubblici - il 26 aprile 1976 al n.5596 e trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di Roma 1^ il 28 aprile 1976 al numero 15537 di formalità.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:

Al momento dell'acquisto del bene pignorato in data 06/12/2019 L'esecutato \*\*\*\*\* dichiarava di essere libero.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, 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)

Al momento dell'acquisto del bene per atto di compravendita Repertorio n.286178 Raccolta n.24676 del 06/12/2019 a rogito Dott. ROBERTO CENTINI, Notaio in Roma, l'esecutato dichiarava di essere di stato civile libero.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, 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)

Al momento dell'acquisto del bene per atto di compravendita Repertorio n.286178 Raccolta n.24676 del 06/12/2019 a rogito Dott. ROBERTO CENTINI, Notaio in Roma, l'esecutato dichiarava di essere di stato civile libero.

## CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

La porzione di villino (BENE n.1) confina con il box di proprietà (BENE n.2), Via Alessandro Magno, strada interna di accesso di proprietà condominiale, altra unità abitativa distinta con il numero interno 2 ed altra unità abitativa distinta con il numero interno 4, salvo altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Il box auto (BENE n.2) confina con l'abitazione di proprietà distinta all'interno 1, rampa carrabile su strada interna condominiale, altra unità abitativa distinta con il numero interno 2 ed altra unità abitativa distinta con il numero interno 4, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,10 mq	37,46 mq	0,25	9,37 mq	2,15 m	seminterrato-S1
Abitazione	75,15 mq	84,96 mq	1,00	84,96 mq	3,00 m	terra-rialzato T
Abitazione	59,95 mq	68,06 mq	1,00	68,06 mq	3,00 m	primo
Soffitta	19,97 mq	25,58 mq	0,30	7,67 mq	1,50 m	secondo-sottotetto
Giardino	190,00 mq	200,00 mq	0,10	20,00 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	13,60 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	primo
accessorio rip. esterno	3,90 mq	4,70 mq	0,05	0,24 mq	1,75 m	terra
tettoia a portico su giardino	17,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	2,40 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>197,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>197,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'esame della conformazione del villino su più livelli di contenuta estensione superficiale (cica 75mq di SUL per piano), collegati da scala interna, suggerisce che nel caso di una ipotetica divisione, le opere edilizie e strutturali si mostrano di ingente invasività ed onerosità economica, tale da reputare la non comoda divisibilità del bene in natura.

La porzione immobiliare si sviluppa ai piani seminterrato (S1) ad uso cantina, terra, primo ad uso abitativo con balcone e soffitta al secondo piano, distinta con il numero interno 1 (uno), composto di nove vani catastali con annessa corte esclusiva a giardino e zona porticata con tettoia e piccolo accessorio. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4586 sub 1 cat. A/7 e particella 4645 graffata, Viale Alessandro Magno n. 215, piani S1-T-1-2, int. 1.

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 197,20mq.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,20 m	seminterrato-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'esame della conformazione del villino su più livelli di contenuta estensione superficiale (cica 80mq di SUL per piano), collegati da scala interna, suggerisce che nel caso di una ipotetica divisione, le opere edilizie e strutturali si mostrano di ingente invasività ed onerosità economica, tale da reputare la non comoda divisibilità del bene in natura.

Il box auto si sviluppa ai piani seminterrato (S1), unico vano con accesso da rampa carrabile su strada interna condominiale da Viale Alessandro magno e vano di comunicazione interna con l'adiacente cantina dell'abitazione (BENE n.1).

Il Box auto per una superficie commerciale lorda di circa 30,00mq.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, 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
	1114	4586	1	6	A7	7	9 VANI	194 mq	2184,61 €	S1-T-1-2	4645

**Corrispondenza catastale**

I dati catastali e le planimetrie del bene consentono l'univoca identificazione dell'immobile e corrispondono all'ubicazione.

Tuttavia si sono riscontrate difformità interne a seguito di lavori di ristrutturazione che hanno modificato la distribuzione interna e realizzato un parziale ampliamento della volumetria del piano soffitta con innalzamento di circa 0,30 della quota d'imposta delle falde inclinate del tetto.

In merito a tali interventi e i relativi titoli edilizi autorizzativi si riferisce al paragrafo sulla regolarità edilizia del bene.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1114	4586	2	6	C6	7	26mq	27 mq	48,34 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

I dati catastali e le planimetrie del bene consentono l'univoca identificazione dell'immobile e corrispondono all'ubicazione.

Tuttavia si sono riscontrate difformità interne a seguito di lavori di ristrutturazione che hanno modificato la distribuzione interna e realizzato un parziale ampliamento della volumetria del piano soffitta con innalzamento di circa 0,30 della quota d'imposta delle falde inclinate del tetto.

In merito a tali interventi e i relativi titoli edilizi autorizzativi si riferisce al paragrafo sulla regolarità edilizia del bene.



## PRECISAZIONI

---

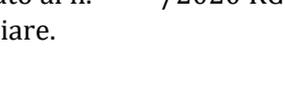
**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Il compendio risulta sottoposto a sequestro penale preventivo per abusivismo edilizio con provvedimento emesso in data 12 febbraio 2024 dal GIP presso il Tribunale penale di Roma ex art. 321 c.p.p., nell'ambito del procedimento penale registrato al n. \*\*\*\*\*/2020 RGNR n. \*\*\*\*\*/2022 nei confronti del cantiere oggetto della procedura esecutiva immobiliare.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Il compendio risulta sottoposto a sequestro penale preventivo per abusivismo edilizio con provvedimento emesso in data 12 febbraio 2024 dal GIP presso il Tribunale penale di Roma ex art. 321 c.p.p., nell'ambito del procedimento penale registrato al n. \*\*\*\*\*/2020 RGNR n. \*\*\*\*\*/2022 nei confronti del cantiere oggetto della procedura esecutiva immobiliare.



## PATTI

---

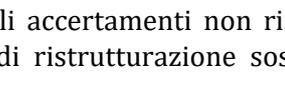
**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile al momento degli accertamenti non risulta agibile ed occupato da materiali edili e attrezzature (ponteggi, ecc..) per lavori di ristrutturazione sospesi a causa del citato sequestro penale preventivo per riscontrati abusi edilizi.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

L'immobile al momento degli accertamenti non risulta agibile ed occupato da materiali edili e attrezzature (ponteggi, ecc..) per lavori di ristrutturazione sospesi a causa del citato sequestro penale preventivo per riscontrati abusi edilizi.



## STATO CONSERVATIVO

---



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Al momento di accesso esterno dell'immobile risultava il cantiere di ristrutturazione in sospeso in stato di abbandono con ponteggi e macchinari per l'edilizia, con presenza di calcinacci da demolizioni visibili nella corte esterna. L'immobile presenta esternamente uno stato di incompletezza delle finiture a causa dei lavori di ristrutturazione in corso sospesi.

Allo stato attuale, vista la constatata sospensione del cantiere con presenza di ponteggi, materiali vari nel giardino della corte e stato generale di abbandono, viene confermato anche all'interno del villino che risulta allo stato grezzo mancante dei rivestimenti di finitura definitivi (pavimenti, pareti) e delle partizioni interne che parzialmente risultano in opera al piano primo con il bagno principale parzialmente rivestito da ceramiche. Mancano gli impianti tecnologici e relativi cablaggi (impianto elettrico - termico - idronico); la scala interna di collegamento ai piani superiori è presente solo nella struttura di acciaio con fazzoletti orizzontali per il montaggio delle pedate; mentre la scala che conduce al piano cantinato è in muratura già rivestita in pedate ed alzate in travertino.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Al momento di accesso esterno dell'immobile risultava il cantiere di ristrutturazione in sospeso in stato di abbandono con ponteggi e macchinari per l'edilizia, con presenza di calcinacci da demolizioni visibili nella corte esterna. L'immobile presenta esternamente uno stato di incompletezza delle finiture a causa dei lavori di ristrutturazione in corso sospesi.

Allo stato attuale, vista anche l'alta erba incolta presente nel giardino dell'immobile è in stato di abbandono.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

L'unità immobiliare è ricompresa nel Consorzio di \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\* di cui allo statuto del vigente regolamento.

Corrispondono al bene delle quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio, ai sensi degli articoli 1117 C.C. e seguenti e su quant'altro meglio specificato nel vigente Regolamento di Condominio, depositato in atti del Notaio Napoleone di Roma con verbale in data 24 dicembre 1973, repertorio n.58661, registrato a Roma - Atti Privati - il giorno 11 gennaio 1974 al n.786 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Roma 1^ in data 16 gennaio 1974 al numero 5858 di formalità e nel vigente Regolamento Consortile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

L'unità immobiliare è ricompresa nel Consorzio di \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\* di cui allo statuto del vigente regolamento.

Corrispondono al bene delle quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio, ai sensi degli articoli 1117 C.C. e seguenti e su quant'altro meglio specificato nel vigente Regolamento di Condominio, depositato in atti del Notaio Napoleone di Roma con verbale in data 24 dicembre 1973, repertorio n.58661, registrato a Roma - Atti Privati - il giorno 11 gennaio 1974 al n.786 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Roma 1^ in data 16 gennaio 1974 al numero 5858 di formalità e nel vigente Regolamento

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

---

Non risultano i vincoli indicati dal quesito.

Si evidenziano i vincoli urbanistici di mantenimento permanente ed irrevocabile delle destinazioni d'uso di aree a parcheggio; della destinazione d'uso dei locali sottotetto degli edifici come da progetti licenziati (soffitte-ripostigli); al mantenimento permanente ed irrevocabile delle superfici a giorno e libere dei portici degli edifi; a voncolare la piscina e servizi accessori all'uso esclusivo degli abitanti delle isole di Casalpalocco; Vincoli imposti dagli atti d'obbligo Notaio Avv. Carlo Selvaggi di Roma Rep. 25400 del 1-12-1971 e atto rep, 30630 del 5-2-1973 necessari e propedeutici alle rilasciate Licenze edilizie.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

---

Non risultano i vincoli indicati dal quesito.

Si evidenziano i vincoli urbanistici di mantenimento permanente ed irrevocabile delle destinazioni d'uso di aree a parcheggio; della destinazione d'uso dei locali sottotetto degli edifici come da progetti licenziati (soffitte-ripostigli); al mantenimento permanente ed irrevocabile delle superfici a giorno e libere dei portici degli edifi; a voncolare la piscina e servizi accessori all'uso esclusivo degli abitanti delle isole di Casalpalocco; Vincoli imposti dagli atti d'obbligo Notaio Avv. Carlo Selvaggi di Roma Rep. 25400 del 1-12-1971 e atto rep, 30630 del 5-2-1973 necessari e propedeutici alle rilasciate Licenze edilizie.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

---

Si premette come già evidenziato nella descrizione iniziale del bene, che al momento di redazione della presente perizia, l'immobile è interessato da lavori di ristrutturazione di cui al visibile cantiere sospeso dagli organi di vigilanza per i citati constatati abusi edilizi che hanno provocato il sequestro preventivo penale presso l'autorità giudiziaria come indicato in premessa.

Trattasi di una porzione di villino quadrifamiliare con corte a giardino pertinenziale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato adibito a cantina e box auto (quest'ultimo descritto al BENE n.2 del compendio lotto unico).

La costruzione risale ai primi anni settanta ed è costituita da una ossatura portante in cemento armato con solai in laterocemento e solette cementizie inclinate per le falde del tetto.

La struttura delle chiusure verticali esterne è tamponata con fodere di mattoni intonacati.

La corte esterna che confina su un lato su Viale Alessandro Magno e l'altro sulla stradina interna di accesso è in parte pavimentata con piastrelle di Klinker similcotto posate a rombo 40/40, ed in parte a giardino.

Al momento dei ripetuti sopralluoghi, l'immobile era in stato di ristrutturazione sospesa con partizioni interne e materiali di finitura mancati del tutto o parzialmente e gli impianti tecnologici (elettrici,

riscaldamento/climatizzazione, ecc..) non presenti o in corso di allestimento.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Si premette come già evidenziato nella descrizione iniziale del bene, che al momento di redazione della presente perizia, l'immobile è interessato da lavori di ristrutturazione di cui al visibile cantiere sospeso dagli organi di vigilanza per i citati constatati abusi edilizi che hanno provocato il sequestro preventivo penale presso l'autorità giudiziaria come indicato in premessa.

Trattasi di una porzione di villino quadrifamiliare con corte a giardino pertinenziale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato adibito a cantina e box auto (quest'ultimo descritto al BENE n.2 del compendio lotto unico).

La costruzione risale ai primi anni settanta ed è costituita da una ossatura portante in cemento armato con solai in laterocemento e solette cementizie inclinate per le falde del tetto.

La struttura delle chiusure verticali esterne è tamponata con fodere di mattoni intonacati.

La corte esterna che confina su un lato su Viale Alessandro Magno e l'altro sulla stradina interna di accesso è in parte pavimentata con piastrelle di Klinker similcotto posate a rombo 40/40, ed in parte a giardino.

Al momento dei ripetuti sopralluoghi, l'immobile era in stato di ristrutturazione sospesa con gli impianti tecnologici (elettrici, riscaldamento/climatizzazione, ecc..) non presenti o in corso di implementazione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile risulta libero

Al momento dei ripetuti accessi, l'immobile risultava non occupato, in stato di sospensione per il cantiere di ristrutturazione n sospeso con ponteggi macchinari e materiali da demolizioni visibili nella corte esterna nella disponibilità del proprietario esecutato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

Al momento dei ripetuti accessi, l'immobile risultava non occupato, in stato di sospensione per il cantiere di ristrutturazione n sospeso con ponteggi macchinari e materiali da demolizioni visibili nella corte esterna nella disponibilità del proprietario esecutato.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1976 al 06/12/2019	**** Omissis ****	<b>atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Achille de Martino		49300	8371
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II ROMA 1	28/04/1976	---	15537
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/12/2019 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROBERTO CENTINI	06/12/2019	286178	24676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II ROMA 1	09/12/2019	-----	102485
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1976 al 06/12/2019	**** Omissis ****	<b>atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Achille de Martino		49300	8371
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II ROMA 1	28/04/1976	---	15537
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2019 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROBERTO CENTINI	06/12/2019	286178	24676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II ROMA 1	09/12/2019	-----	102485
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 23/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2019  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 27343  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 10/08/2021  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 21158  
Importo: € 21.126,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 25/10/2021

Reg. gen. ----- - Reg. part. 25904  
 Importo: € 44.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
 Trascritto a ROMA 1 il 11/01/2022  
 Reg. gen. ----- - Reg. part. 1185  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**  
 Trascritto a ROMA 1 il 10/11/2022  
 Reg. gen. ----- - Reg. part. 103113  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
 Trascritto a ROMA 1 il 14/12/2022  
 Reg. gen. ----- - Reg. part. 114853  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 23/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2019  
 Reg. gen. ----- - Reg. part. 27343  
 Importo: € 750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a ROMA 1 il 10/08/2021  
 Reg. gen. ----- - Reg. part. 21158  
 Importo: € 21.126,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a ROMA 1 il 25/10/2021  
 Reg. gen. ----- - Reg. part. 25904  
 Importo: € 44.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 11/01/2022  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 1185  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ROMA 1 il 10/11/2022  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 103113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/12/2022  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 114853  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.24 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA LIBERA - T3".

Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate.

Foglio G1.a - nessuna prescrizione.

Foglio G1.b - nessuna prescrizione.

Foglio G1.c - nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: foglio X sistema insediativo - sedime stradale interessato da filari di alberi e alberature stradali.

P.T.P.R.:

Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO tav. 29/fg A - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano - schema del piano regionale dei parchi - areali - art. 46 L.R. 29/1997

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.24 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA LIBERA - T3".

Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate.

Foglio G1.a - nessuna prescrizione.

Foglio G1.b - nessuna prescrizione.

Foglio G1.c - nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: foglio X sistema insediativo - sedime stradale interessato da filari di alberi e alberature stradali.

P.T.P.R.:

Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO tav. 29/fg A - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano - schema del piano regionale dei parchi - areali - art. 46 L.R. 29/1997

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La situazione urbanistico-edilizia dell'immobile è complessa ed articolata.

il complesso edilizio di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato in base alla licenza edilizia di

costruzione edilizia n. 2199 del 28 dicembre 1971;-

- L'immobile era provvisto di certificato di abitabilità n. 276 del 09.06.1975 di cui alla domanda n. 25183/74.

Successivamente, per opere e/o lavori eseguiti in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative, è stata rilasciata dal Comune di Roma - USCE per la tipologia 1 (nuova costruzione/ampliamento per sup. residenziale 14,14mq e superficie non residenziale 44,80mq), sono state rilasciate:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.123329 del 10 luglio 1998 (in esecuzione della Domanda di Sanatoria protocollo n.86/85352/sott.01, presentata il 22 aprile 1986);

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.123331 del 10 luglio 1998 (in esecuzione della Domanda di Sanatoria protocollo n.86/85352/sott.02, presentata il 22 aprile 1986) in tipologia 1 (nuova costruzione/ampliamento per sup. non residenziale 23,00mq).

Successivamente, è stata presentata al Municipio X di ROMA CAPITALE, per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardano le parti strutturali dell'edificio (ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera a) del d.P.R. n.380/2001), C.I.L.A in data 14 dicembre 2016, protocollo n. 142126,

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art.6, del D.P.R. 380/01;

- che dalle ricognizioni effettuate dal sottoscritto presso il Comando dei Vigili del Mun. X (Ostia Lido) Vigilanza e disciplina edilizia sono emersi a carico dell'immobile in oggetto i seguenti protocolli di pratiche edilizia presentate:

- Municipio X di ROMA CAPITALE, C.I.L.A. - prot. CO/15038 del 10.04.2020.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, C.I.L.A. - prot. CO/49817 del 24.05.2020.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. art. 22 - prot. CO/41069 del 12.04.2021 - provvedimento di contrasto e conclusione.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. art. 22 - prot. CO/126312 del 25.10.2021 - provvedimento contrasto e conclusione.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. art. 37 - prot. CO/140180 del 26.11.2021 - interrotto ai sensi dell'art. 10bis.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. - prot. CO/65918 del 05.05.2023.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. - prot. CO/106987 del 24.07.2023 - contrasto.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, in data 19/12/2023 prot. CO 2023/173460 S.C.I.A. c.1 per interventi di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) (1) [d.P.R. n. 380/2001, articolo 22, comma 1, articolo 3, comma 1, lett. b), c) e d). Punti 4, 6 e 7 della Sezione II EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. - prot. CO/173460 del 27.02.2024 - contrasto con conclusione.

Risulta in ultimo presentata una S.C.I.A. per ripristino dei luoghi prot. CO 2024/182220 del 13/12/2024 per ripristino delle porzioni non conformi ai titoli edilizi legittimi.

- L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 9 ottobre 2016 dal dott. Giovanni Beltrame (dottore agronomo) iscritto al n.1883 del relativo Albo Professionale della Provincia di Roma tutt'ora valido e depositato presso la Regione Lazio Dipartimento Istituzionale e Territorio, con codice identificativo n.BG\_48\_2016 del giorno 11 ottobre 2016 dal quale risulta che il predetto bene appartiene alla classe energetica "F".

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito delle descritte circostanze in merito al sequestro penale preventivo e presentazione della ultima S.C.I.A. , per ripristino dei luoghi prot. CO 2024/182220 del 13/12/2024, nonché autorizzazione ad accedere da parte del P.M., il sottoscritto esperto stimatore ha potuto accedere ai luoghi interni del villino in data 2 aprile 2025 con la presenza del debitore esecutato proprietario che ha consentito l'accesso al bene unitamente al Custode giudiziario incaricato.

Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme ai titoli edilizi autorizzati che devono indicarsi, atteso il contrasto negativo della disciplina edilizia alla citate CILA e SCIA, nelle Concessioni in sanatoria n.123329 e n.123331 del 10 luglio 1998 e nella C.I.L.A in data 14 dicembre 2016, protocollo n. 142126.

Per detta C.I.L.A del 14 dicembre 2016, protocollo n. 142126, è stata depositata in catasto la planimetria dell'immobile Pratica n. RM0015588 in atti dal 16/01/2017 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Tale planimetria catastale rappresentante il "post-operam" della C.I.L.A. è tutt'ora vigente in banca dati.

L'ultima S.C.I.A. per ripristino dei luoghi CO 2024/182220/2024, è stata presentata per rimuovere quelle porzioni dell'immobile difformi dai detti titoli edilizi; in particolare sulla demolizione delle falde inclinate del tetto che era stata sopraelevata in ampliamento abusivo rispetto alla originale linea di gronda di circa 30-40cm che si intendono da ripristinare con la ricostruzione delle dette falde alla quota d'imposta originaria in conformità alle volumetrie assentite. Altri interventi prevedono la demolizione al piano sottotetto (soffitta non abitabile) di tramezzature in cartongesso ammalorate per la lunga incuria e loro ripristino.

Al momento del sopralluogo, la porzione di sottotetto affacciatesi sul terrazzo del piano primo, risultava già demolita per il successivo rifacimento alla quota conforme dell'imposta; mentre la falda principale del sottotetto è ancora quella più alta difforma da demolire e ricostruire più bassa. Dalle notizie assunte dal proprietario debitore risulta che, ai fini del definitivo dissequestro penale dell'immobile, tale intervento debba essere concluso entro il 15 maggio 2025.

Tutto ciò descritto, si stimano i costi per riportare l'immobile ad uno stato ordinario di manutenzione e delle finiture, impianti funzionali e di legittimità edilizia considerando che trattasi di un intervento di ristrutturazione totale.

Valutando i listini dei costi parametrici per interventi di recupero analoghi a quello in valutazione indicano un prezzo medio di ristrutturazione media pari ad euro 800/mq.

Nel caso in specie si valuta una superficie ragguagliata totale d'intervento di 197,20mq che porta ad un costo globale di circa 158.000,00 euro a cui aggiungere le spese tecniche professionali l'iva e i vari oneri comunali e istruttori per un costo complessivo lordo valutabile intorno a euro 200.000,00 da porre in detrazione al valore di stima.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il box auto in descrizione (BENE n.2) è porzione facente parte del villino descritto al BENE n.1 a cui si rimanda la lettura dei titoli edilizi abilitativi e successivi atti amministrativi in merito alla regolarità edilizia.

Il box auto è destinazione d'uso esente dalla certificazione A.P.E.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.306,29

Dallo estratto conto ottenuto dal Consorzio di \*\*\*\*\* risultano per il biennio 2023-2024 oneri insoluti aggiornati al 17/09/2024 per complessivi euro 5.517,59.

In data 1 aprile 2025 il Consorzio di \*\*\*\*\* è intervenuto nella presente procedura quale creditore intervenuto per una somma complessiva per sorte, interessi, spese legali, ecc.. di euro 1.306,29 oltre gli interessi legali e la rivalutazione monetaria che matureranno fino al saldo effettivo e/o ogni altra spesa successiva.

Gli oneri condominiali ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.306,29

Si fa riferimento all'estratto conto e all'atto di precetto già indicato per il BENE n.1 (abitazione) di cui il presente box auto (BENE n.2) costituisce pertinenza collegata e comunicante.

Gli oneri condominiali ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

## **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) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2

Il compendio pignorato è una porzione di un villino quadrifamiliare costituito da una abitazione su più piani con corte annessa (bene n.1 in descrizione) ed un box auto al piano seminterrato (bene n.2). Il compendio (beni 1 e 2) è porzione autonoma di un villino quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno al civico n. 215 e, precisamente, del "Villino 14". Il quartiere così denominato "Casal Palocco" è posto in area suburbana periferica con spiccate caratteristiche residenziali, posto sulla dorsale lungo la Via Cristoforo Colombo che collega l'Eur con Ostia. In aree limitrofe troviamo il centro AXA verso Acilia e la Via del Mare e sul lato opposto della Cristoforo Colombo l'insediamento residenziale dell'Infernetto. La zona è classificata secondo l'OMI AG ENTRATE in Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) Codice di zona: E30

Microzona catastale n.: 227. Ricade nel Municipio X (ex XIII) con sede in Ostia Lido. Il quartiere di Casal Palocco sorge nei primi anni sessanta con tipologia di abitazioni prevalente a villini bassi di due/tre piani fuori terra immersi nel verde a ridosso della pineta di Castel Fusano. Vi è il polo commerciale principale situato all'ingresso da Via Cristoforo Colombo con negozi farmacie banche e punti ristorazione. In riepilogo: DIRITTO PIGNORATO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 LOTTO UNICO. Compendio immobiliare costituito da: BENE n.1 Immobile facente parte del complesso quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno n. 215 e precisamente porzione del "Villino 14": unità abitativa sviluppantesi ai piani seminterrato (S1) ad uso cantina, terra, primo ad uso abitativo con balcone e soffitta al secondo piano, distinta con il numero interno 1 (uno), composto di nove vani catastali con annessa corte esclusiva a giardino e zona con tettoia porticata con piccolo accessorio. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4586 sub 1 cat. A/7 e particella 4645 graffata, Viale Alessandro Magno n. 215, piani S1-T-1-2, int. 1. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 197,20mq. BENE n.2 (di seguito descritto) Annesso al compendio in oggetto vi è un locale autorimessa al piano seminterrato di circa metri quadrati 30 lordi commerciali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4645 sub 2, viale Alessandro Magno n. 215, piano S1, z.c. 6, cat. C/6. I BENI n. 1 e 2 formano unitamente l'unico lotto di vendita oggetto della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1114, Part. 4586, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 4645

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

Valore di stima del bene: € 235.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

$V_{imm}$  = valore medio dell'immobile ordinario;

$S_c$  = sup. commerciale;

$V_{mq}$  = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore  $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ , dove:  $V_a$  = valore specifico dell'immobile in stima e  $k_1, \dots, k_n$  = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2024

(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona: Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) Codice di zona: E30 Microzona catastale n.: 227. Nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it, Valori dichiarati OMI, Borsino immobiliare di Roma.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 2.600/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 197,20.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinzenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello dimensionale dell'immobile piccolo-medio-grande (si valuta una estensione complessiva di 197mq superiore alla media standard di 100mq gli indici estimativi indicano per immobili di taglio superiore ai 180mq un decremento= -10% (0,90);

K2 = stato di manutenzione, l'immobile come descritto è in fase di cantierizzazione con finiture al grezzo e impianti da allestire si valuta un costo stimato di complessivi euro 200.000,00 alla voce k4 per opere di ristrutturazione e regolarizzazione edilizia

K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è occupato dal debitore esecutato.

K4 = regolarità urbanistica. L'immobile non è regolare ai titoli edilizi citati. E' stata presentata una S.C.I.A. a ripristino a dicembre 2024 per la regolarizzazione e rifacimento delle imposte del tetto a falde oltre ad altri interventi ed alle necessarie opere di completamento funzionale e di finitura del bene, si è valutato un costo complessivo di euro 200.000,00 da porre in detrazione al valore di stima ordinaria.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (BENE n.1 del lotto unico) IN REGIME DI PIENO MERCATO:

$Va = 197,20mq \times euro\ 2.600/mq \times (k1)0,90 \times (k2)1,00 \times (k3)1,00 - (k4)\ euro\ 200.000,00 = euro\ 261.448,00$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili, anche in relazione a spese di manutenzione e situazione urbanistica edilizia da regolarizzare.

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 235.000,00 (euro duecentotrentacinquemila/00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1  
Il compendio pignorato è una porzione di un villino quadrifamiliare costituito da una abitazione su più piani con corte annessa (bene n.1 in descrizione) ed un box auto al piano seminterrato (bene n.2). Il compendio (beni 1 e 2) è porzione autonoma di un villino quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno al civico n. 215 e, precisamente, del "Villino 14". Il quartiere così denominato "Casal Palocco" è posto in area suburbana periferica con spiccate caratteristiche residenziali, posto sulla dorsale lungo la Via Cristoforo Colombo che collega l'Eur con Ostia. In aree limitrofe troviamo il centro AXA verso Acilia e la Via del Mare e sul lato opposto della Cristoforo Colombo l'insediamento residenziale dell'Infernetto. La zona è classificata secondo l'OMI AG ENTRATE in Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) Codice di zona: E30 Microzona catastale n.: 227. Ricade nel Municipio X (ex XIII) con sede in Ostia Lido. DIRITTO PIGNORATO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 BENE n.2 (in descrizione) Locale box/autorimessa al piano seminterrato di circa metri quadrati 26 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4645 sub 2, viale Alessandro Magno n. 215, piano S1, z.c. 6, cat. C/6. Superficie commerciale pari a 30,00mq. I BENI n. 1 e 2 formano unitamente l'unico lotto di vendita oggetto della presente

perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1114, Part. 4586, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.000,00

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2024

(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona: Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)

Codice di zona: E30 Microzona catastale n.: 227.

Nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it, Valori dichiarati OMI, Borsino immobiliare di Roma, gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER BOX AUTO IN ZONA PARI AD EURO 1.100/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 30,00.

In merito alle condizione di conservazione del box e sua regolarità edilizia, essendo intimamente connesso con l'abitazione stimata al BENE n.1 per i relativi costi di completamento, finiture e adempimenti amministrativi si considerano già inglobati nella somma di euro 200.000,00 posti in detrazione al BENE n.1.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BOX AUTO (BENE n.1 del lotto unico) IN REGIME DI PIENO MERCATO:

$Va = 30,00mq \times euro\ 1.100/mq = euro\ 33.000,00$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili, anche in relazione a spese di manutenzione e situazione urbanistica edilizia da regolarizzare.

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 29.000,00 (euro ventinovemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2	197,20 mq	0,00 €/mq	€ 235.000,00	100,00%	€ 235.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1	30,00 mq	0,00 €/mq	€ 29.000,00	100,00%	€ 29.000,00

Valore di stima: € 264.000,00

**Valore finale di stima: € 264.000,00**

#### RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

PIENA PROPRIETA' del compendio immobiliare porzione di un villino quadrifamiliare costituito da una abitazione su più piani con corte annessa a giardino (bene n.1) ed un box auto al piano seminterrato (bene n.2), sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno al civico n. 215 e, precisamente, del "Villino 14".

BENE n.1 - unità abitativa sviluppatasi ai piani seminterrato (S1) ad uso cantina, terra, primo ad uso abitativo con balcone e soffitta al secondo piano, distinta con il numero interno 1 (uno), con annessa corte esclusiva a giardino e zona con tettoia porticata con piccolo accessorio. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 197,20mq.

BENE n.2 - Box/locale autorimessa annesso al piano seminterrato di circa metri quadrati 30 lordi commerciali.

#### CONFINI:

L'abitazione a villino (BENE n.1) confina con il box di proprietà (BENE n.2), Via Alessandro Magno, strada interna di accesso di proprietà condominiale, altra unità abitativa distinta con il numero interno 2 ed altra unità abitativa distinta con il numero interno 4, salvo altri.

Il box auto (BENE n.2) confina con l'abitazione di proprietà distinta all'interno 1, rampa carrabile su strada interna condominiale, altra unità abitativa distinta con il numero interno 2 ed altra unità abitativa distinta con il numero interno 4, salvo altri.

#### DATI CATASTALI:

BENE n.1 - Abitazione a villino censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4586 sub 1 cat. A/7 e particella 4645 graffata, Viale Alessandro Magno n. 215, piani S1-T-1-2, int. 1.

BENE n.2 - Box autorimessa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4645 sub 2, viale Alessandro Magno n. 215, piano S1, z.c. 6, cat. C/6.

#### STATO CONSERVATIVO:

Al momento degli accessi il compendio si mostrava in stato di sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile con mancanza di finiture allo stato rustico interno e presenza di ponteggi, opere di banchinaggio e puntellatura, trabatelli, ecc..

#### STATO OCCUPAZIONE:

libero, nella disponibilità del proprietario esecutato.

#### REGOLARITA' EDILIZIA:

Il complesso edilizio di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato in base alla licenza edilizia di costruzione edilizia n 2199 del 28 dicembre 1971,-

- L'immobile era provvisto di certificato di abitabilità n. 276 del 09.06.1975 di cui alla domanda n. 25183/74.

Successivamente, per opere e/o lavori eseguiti in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative, è stata rilasciata dal Comune di Roma - USCE per la tipologia 1 (nuova costruzione/ampliamento per sup. residenziale

14,14mq e superficie non residenziale 44,80mq), sono state rilasciate:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.123329 del 10 luglio 1998 (in esecuzione della Domanda di Sanatoria protocollo n.86/85352/sott.01, presentata il 22 aprile 1986);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.123331 del 10 luglio 1998 (in esecuzione della Domanda di Sanatoria protocollo n.86/85352/sott.02, presentata il 22 aprile 1986) in tipologia 1 (nuova costruzione/ampliamento per sup. non residenziale 23,00mq).

Successivamente, è stata presentata al Municipio X di ROMA CAPITALE, per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardano le parti strutturali dell'edificio (ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera a) del d.P.R. n.380/2001), C.I.L.A in data 14 dicembre 2016, protocollo n. 142126, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art.6, del D.P.R. 380/01;

- Municipio X di ROMA CAPITALE, C.I.L.A. - prot. CO/15038 del 10.04.2020.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, C.I.L.A. - prot. CO/49817 del 24.05.2020.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. art. 22 - prot. CO/41069 del 12.04.2021 - provvedimento di contrasto e conclusione.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. art. 22 - prot. CO/126312 del 25.10.2021 - provvedimento contrasto e conclusione.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. art. 37 - prot. CO/140180 del 26.11.2021 - interrotto ai sensi dell'art. 10bis.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. - prot. CO/65918 del 05.05.2023.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. - prot. CO/106987 del 24.07.2023 - contrasto.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, in data 19/12/2023 prot. CO 2023/173460 S.C.I.A. c.1 per interventi di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) (1) [d.P.R. n. 380/2001, articolo 22, comma 1, articolo 3, comma 1, lett. b), c) e d). Punti 4, 6 e 7 della Sezione II EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016.
- Municipio X di ROMA CAPITALE, S.C.I.A. - prot. CO/173460 del 27.02.2024 - contrasto con conclusione.
- Risulta in ultimo presentata una S.C.I.A. per ripristino dei luoghi prot. CO 2024/182220 del 13/12/2024 per ripristino delle porzioni non conformi ai titoli edilizi legittimi.
- L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 9 ottobre 2016 dal dott. Giovanni Beltrame (dottore agronomo) iscritto al n.1883 del relativo Albo Professionale della Provincia di Roma tutt'ora valido e depositato presso la Regione Lazio Dipartimento Istituzionale e Territorio, con codice identificativo n.BG\_48\_2016 del giorno 11 ottobre 2016 dal quale risulta che il predetto bene appartiene alla classe energetica "F".

Il compendio risulta sottoposto a sequestro penale per abusivismo edilizio con provvedimento emesso in data 12 febbraio 2024 dal GIP presso il Tribunale penale di Roma di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., nell'ambito del procedimento penale registrato al n. \*\*\*\*\*/2020 RGNR n. \*\*\*\*\*/2022 GIP nei confronti del cantiere oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme ai titoli edilizi autorizzati che devono indicarsi, nelle Concessioni in sanatoria n.123329 e n.123331 del 10 luglio 1998 e nella C.I.L.A in data 14 dicembre 2016, protocollo n. 142126.

L'ultima S.C.I.A. prot. CO 2024/182220/2024 per ripristino dei luoghi è stata presentata per rimuovere quelle porzioni dell'immobile difformi dai detti titoli edilizi; in particolare sulla demolizione delle falde inclinate del tetto che era stata sopraelevata in ampliamento abusivo rispetto alla originale linea di gronda di circa 30-40cm. Altri interventi prevedono la demolizione al piano sottotetto (soffitta non abitabile) di tramezzature in cartongesso ammalorate per la lunga incuria e loro ripristino.

Si sono valutati costi complessivi per le necessarie opere di ripristino ai titoli di conformità edilizia e per il completamento edilizio delle finiture, comprensivi degli oneri e spese tecniche come indicate in perizia che si sono già detratte dal valore di stima finale.

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 05/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giannini Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale e planimetrie
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica stato attuale (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione edilizia progetto originario
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione edilizia condono e concessioni in sanatoria
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione edilizia CILA 2016/142126
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione edilizia S.C.I.A. di ripristino prot. 182220/2024
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione CONSORZIO \*\*\*\*\* e regolamento consortile
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione sequestro penale
- ✓ N° 9 Altri allegati - valori immobiliari di riferimento
- ✓ N° 10 Altri allegati - atto di acquisto in capo all'esecutato
- ✓ N° 11 Altri allegati - atto di provenienza ultraventennale
- ✓ N° 12 Altri allegati - atti d'obbligo autorizzativi del progetto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di accesso ausiliari del 2 aprile 2025



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, interno 1, piano S1-T-1-2

Il compendio pignorato è una porzione di un villino quadrifamiliare costituito da una abitazione su più piani con corte annessa (bene n.1 in descrizione) ed un box auto al piano seminterrato (bene n.2). Il compendio (beni 1 e 2) è porzione autonoma di un villino quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno al civico n. 215 e, precisamente, del "Villino 14". Il quartiere così denominato "Casal Palocco" è posto in area suburbana periferica con spiccate caratteristiche residenziali, posto sulla dorsale lungo la Via Cristoforo Colombo che collega l'Eur con Ostia. In aree limitrofe troviamo il centro AXA verso Acilia e la Via del Mare e sul lato opposto della Cristoforo Colombo l'insediamento residenziale dell'Infernetto. La zona è classificata secondo l'OMI AG ENTRATE in Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) Codice di zona: E30 Microzona catastale n.: 227. Ricade nel Municipio X (ex XIII) con sede in Ostia Lido. Il quartiere di Casal Palocco sorge nei primi anni sessanta con tipologia di abitazioni prevalente a villini bassi di due/tre piani fuori terra immersi nel verde a ridosso della pineta di Castel Fusano. Vi è il polo commerciale principale situato all'ingresso da Via Cristoforo Colombo con negozi farmacie banche e punti ristorazione. In riepilogo: DIRITTO PIGNORATO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 LOTTO UNICO. Compendio immobiliare costituito da: BENE n.1 Immobile facente parte del complesso quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno n. 215 e precisamente porzione del "Villino 14": unità abitativa sviluppantesi ai piani seminterrato (S1) ad uso cantina, terra, primo ad uso abitativo con balcone e soffitta al secondo piano, distinta con il numero interno 1 (uno), composto di nove vani catastali con annessa corte esclusiva a giardino e zona con tettoia porticata con piccolo accessorio. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4586 sub 1 cat. A/7 e particella 4645 graffata, Viale Alessandro Magno n. 215, piani S1-T-1-2, int. 1. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 197,20mq. BENE n.2 (di seguito descritto) Annesso al compendio in oggetto vi è un locale autorimessa al piano seminterrato di circa metri quadrati 30 lordi commerciali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4645 sub 2, viale Alessandro Magno n. 215, piano S1, z.c. 6, cat. C/6. I BENI n. 1 e 2 formano unitamente l'unico lotto di vendita oggetto della presente perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1114, Part. 4586, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 4645 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.24 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA LIBERA - T3". Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate. Foglio G1.a - nessuna prescrizione. Foglio G1.b - nessuna prescrizione. Foglio G1.c - nessuna prescrizione. Rete Ecologica: foglio X sistema insediativo - sedime stradale interessato da filari di alberi e alberature stradali. P.T.P.R.: Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO tav. 29/fg A - paesaggio degli insediamenti urbani. Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR. Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano - schema del piano regionale dei parchi - areali - art. 46 L.R. 29/1997

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO n. 215, piano S1  
Il compendio pignorato è una porzione di un villino quadrifamiliare costituito da una abitazione su più piani con corte annessa (bene n.1 in descrizione) ed un box auto al piano seminterrato (bene n.2). Il

compendio (beni 1 e 2) è porzione autonoma di un villino quadrifamiliare sito nel Comune di Roma, località "Casalpalocco", Isola 21, con accesso da Viale Alessandro Magno al civico n. 215 e, precisamente, del "Villino 14". Il quartiere così denominato "Casal Palocco" è posto in area suburbana periferica con spiccate caratteristiche residenziali, posto sulla dorsale lungo la Via Cristoforo Colombo che collega l'Eur con Ostia. In aree limitrofe troviamo il centro AXA verso Acilia e la Via del Mare e sul lato opposto della Cristoforo Colombo l'insediamento residenziale dell'Infernetto. La zona è classificata secondo l'OMI AG ENTRATE in Suburbana/CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) Codice di zona: E30 Microzona catastale n.: 227. Ricade nel Municipio X (ex XIII) con sede in Ostia Lido. DIRITTO PIGNORATO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 BENE n.2 (in descrizione) Locale box/autorimessa al piano seminterrato di circa metri quadrati 26 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, particella 4645 sub 2, viale Alessandro Magno n. 215, piano S1, z.c. 6, cat. C/6. Superficie commerciale pari a 30,00mq. I BENI n. 1 e 2 formano unitamente l'unico lotto di vendita oggetto della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1114, Part. 4586, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.24 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA LIBERA - T3". Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate. Foglio G1.a - nessuna prescrizione. Foglio G1.b - nessuna prescrizione. Foglio G1.c - nessuna prescrizione. Rete Ecologica: foglio X sistema insediativo - sedime stradale interessato da filari di alberi e alberature stradali. P.T.P.R.: Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO tav. 29/fg A - paesaggio degli insediamenti urbani. Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR. Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano - schema del piano regionale dei parchi - areali - art. 46 L.R. 29/1997

**Prezzo base d'asta: € 264.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
31 di 33

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2019  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 27343  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 10/08/2021  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 21158  
Importo: € 21.126,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 1 il 25/10/2021  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 25904  
Importo: € 44.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 11/01/2022  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 1185  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 14/12/2022  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 114853  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ALESSANDRO MAGNO N. 215, PIANO S1**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/12/2019  
Reg. gen. ----- - Reg. part. 27343  
Importo: € 750.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 10/08/2021

Reg. gen. ----- - Reg. part. 21158

Importo: € 21.126,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 25/10/2021

Reg. gen. ----- - Reg. part. 25904

Importo: € 44.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 11/01/2022

Reg. gen. ----- - Reg. part. 1185

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 14/12/2022

Reg. gen. ----- - Reg. part. 114853

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

