

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandrini Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 286/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 286/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 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 Bernardo Pasquini n. 140 - 140 A, interno 1, piano T-1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-ovest della città, più precisamente all'interno del X Municipio. E' ubicato in via Bernardo Pasquini n. 140-140 A, nel quartiere Infernetto, in un contesto residenziale a bassa densità edilizia, caratterizzato prevalentemente da villini e ampie aree verdi.

L'area, posta nelle vicinanze della Riserva Naturale di Castelporziano e a breve distanza dal litorale di Ostia, è ben collegata alle principali direttrici urbane tramite via Cristoforo Colombo, via di Castel Porziano e via Canale della Lingua.

La zona gode inoltre, a breve distanza, della presenza di numerose attività commerciali, scuole, servizi sanitari e sportivi, nonché di tutti i principali servizi di quartiere, sia primari che secondari.

L'immobile in questione è una porzione di un edificio del tipo plurifamiliare composto da unità immobiliari addossate longitudinalmente e dotate di giardino privato, ciascuna con accesso indipendente. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada ed è distinto con il numero civico 140 (cancello pedonale) e 140 A (cancello carrabile).

Il fabbricato si sviluppa con due piani fuori terra compreso il sottotetto, collegato verticalmente da un corpo scala interno all'unità immobiliare. L'edificio è sormontato da una copertura a falde ed esternamente ha una rifinitura in intonaco in discreto stato di conservazione.

La distribuzione interna degli ambienti risulta la seguente:

- Piano terra: soggiorno, portico (attualmente chiuso e utilizzato come cucina), una camera e un bagno. Al medesimo piano vi sono due ampi giardini ad est ed a ovest, di cui quello su strada (est) utilizzato anche per parcheggiare l'autovettura.
- Piano sottotetto: soffitta e locale lavatoio (attualmente utilizzato come bagno).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2025, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed è disponibile una documentazione fotografica, allegata alla presente procedura.

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bernardo Pasquini n. 140 - 140 A, interno 1, piano T-1

TITOLARITÀ

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)

**** Omissis **** risulta libera a seguito di divorzio con sentenza del Tribunale di Roma n° *** in data ***

CONFINI

Nell'atto di vendita del 07.04.2006, notaio Carlo Pacifico, rep. 16879 e racc. 4736, i confini dell'immobile sono così descritti: "...il bene) formante un corpo unico a confini con il sub 23-4, sub 22 e 2, con il sub 1 e via Pasquini salvo altri."

A seguito di sopralluogo diretto, lo scrivente Esperto conferma la correttezza di tali confini, peraltro così riportati anche nella planimetria catastale in atti. Tuttavia alla data odierna va registrata una variazione. Infatti, dalla verifica condotta dallo scrivente sull'elaborato planimetrico si rileva che tali confini corrispondono alla data del 06/12/2005 (primo deposito); nel deposito successivo del 10/04/2015 il sub. 23 risulta variato nel sub. 503 e il sub. 22 risulta variato nel sub. 506, e in quello attuale del 28/03/2018 il sub. 506 risulta ulteriormente variato nel sub. 521.

Si evidenzia che il giardino lato ovest è dotato di un suo autonomo sub.3 graffiato al sub. 26. Pertanto i due immobili citati nella descrizione del pignoramento (sub. 26 e sub. 3) costituiscono di fatto un unico bene e hanno medesima visura e planimetria catastali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,80 mq	52,30 mq	1	52,30 mq	2,80 m	T
Portico chiuso ad appartamento	21,60 mq	24,90 mq	0,45	11,21 mq	3,50 m	T
Giardino est	73,90 mq	78,00 mq	0,15	11,70 mq	0,00 m	T
Giardino ovest	49,50 mq	50,80 mq	0,15	7,62 mq	0,00 m	T
Soffitta con bagno	26,60 mq	33,00 mq	0,33	10,89 mq	1,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				93,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	93,72 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il portico chiuso ad appartamento viene valutato immaginandone il ripristino a portico. Per maggiori dettagli vedi paragrafo "regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2005 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2827, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7 Superficie catastale 77 mq Rendita € 573,27 Piano T - 1 Graffato 3
Dal 07/04/2006 al 27/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2827, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 573,27 Piano T - 1 Graffato 3
Dal 27/07/2006 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2827, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 573,27 Piano T - 1 Graffato 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2827	26	6	A2	7	3 vani	Totale: 77 m ² Totale: escluse aree scoperte: 65 m ² mq	573,27 €	T-1	3

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente e la planimetria catastale in atti si evincono le seguenti difformità:

- gli ingressi carrabile e pedonale sul muro esterno del giardino est sono posizionate in maniera leggermente diversa;
 - il giardino ovest presenta nella realtà una sagoma leggermente trapezia, con una risega muraria sulla parete di fondo, mentre nel catastale è rappresentato come un rettangolo regolare;
 - all'interno, al piano terra, l'appartamento è correttamente rappresentato al netto del camino presente nella realtà; il portico è stato chiuso e adattato a cucina;
 - all'interno, al piano sottotetto, l'attuale bagno è realizzato parzialmente sull'ingombro della scala di collegamento e presenta una superficie più piccola di quella rappresentata sul catastale, a beneficio della soffitta che risulta di conseguenza più grande; gli ultimi gradini della scala, a girare, nella realtà sono tre anziché due.
- Resta sostanzialmente conforme la sagoma complessiva e la volumetria.

Per maggiori specifiche si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Si evidenzia che il giardino lato ovest è dotato di un suo autonomo sub.3 graffato al sub. 26. Pertanto i due immobili citati nella descrizione del pignoramento (sub. 26 e sub. 3) costituiscono di fatto un unico bene e hanno medesima visura e planimetria catastali.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta in condizioni manutentive buone, sia per quanto riguarda le finiture interne che gli elementi impiantistici. Non si evidenziano danni strutturali apparenti, umidità attiva né particolari segni di degrado diffuso.

Gli ambienti risultano ben distribuiti, con infissi in legno doppio vetro in buono stato e pareti intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina appaiono funzionali, dotati di rivestimenti e sanitari in buone condizioni.

L'esterno e i giardini sono discretamente mantenuti.

Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e dotati di sufficiente areazione.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Trattasi di villino unifamiliare, porzione di fabbricato plurifamiliare. Le unità immobiliari hanno accessi indipendenti e sono prive di aree in comune. Le porzioni di muratura a contatto sono regolate come da codice civile.

Non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è un villino unifamiliare, porzione di un fabbricato di tipo plurifamiliare, composto da più unità immobiliari adiacenti, ciascuna dotata di accesso indipendente da strada pubblica e di giardino privato. Non sono presenti parti comuni.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, collegati verticalmente da una scala interna con struttura in ferro. La copertura è a falde inclinate, con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi ed embrici di tipo tradizionale; grondaie e pluviali sono in lamiera.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, completi di imposte oscuranti esterne. Internamente, i pavimenti sono in ceramica al piano terra e in laminato effetto legno al primo piano; nei servizi igienici sono presenti rivestimenti ceramici a parete. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (ACS), con generatore installato nel giardino ovest. L'emissione del calore avviene mediante radiatori in alluminio. È inoltre presente un impianto di climatizzazione, costituito da split a parete e unità esterna collocata nel giardino est.

Al piano primo, nel locale soffitta, e al piano terra, nel locale cucina, i soffitti presentano travi in legno a vista e tavolato ligneo continuo, disposto secondo l'inclinazione della falda del tetto, a vista e in buone condizioni.

Nell'abitazione la media delle altezze interne risulta regolare e compatibile con l'uso abitativo. Lo stato di manutenzione complessivo, sia interno sia esterno, è buono, con finiture di livello medio-buono.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1989	**** Omissis ****	atto di fusione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONELLO FARAONE	02/02/1989	1115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/02/1989	14050	8461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2004	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PACIFICO CARLO	19/02/2004	4211	15536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	08/03/2004	22262	14642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PACIFICO CARLO	07/04/2006	4736	16879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	24/04/2006	51399	29847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PACIFICO CARLO	27/07/2006	17052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	31/07/2006	102783	61544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 31/07/2006
Reg. gen. 102790 - Reg. part. 27383
Importo: € 600.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI COSTITUZIONE D'IPOTECA
Iscritto a ROMA il 01/10/2021
Reg. gen. 125583 - Reg. part. 23915
Importo: € 100.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI COSTITUZIONE D'IPOTECA
Iscritto a ROMA il 09/02/2023
Reg. gen. 16449 - Reg. part. 2278
Importo: € 150.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 02/04/2024
Reg. gen. 39270 - Reg. part. 29890

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nella "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", con piano di Lottizzazione n.116, denominato "Infernetto macchione".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati al seguente articolo:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale

Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B29, foglio 387 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C29, foglio 387 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile oggetto di perizia è inserito nell'area con codice 058091_P748.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente perito, ottenuto l'atto di provenienza del 27/07/2006, a rogito del notaio Carlo Pacifico, rep. n.17052 racc. n.4851, con il quale l'esecutata entra in possesso dell'unità immobiliare " Villino unifamiliare avente accesso direttamente dalla strada distinto con il numero interno 1 (uno), composto da piano terra, giardino, ingresso soggiorno, una camera con bagno con scala interna che porta al piano sottotetto ove trovasi soffitta e lavatoio. (...) gli immobili siti in Roma in via B. Pasquini sono stati costruiti in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma il 21 ottobre 2004 n. 1123 prot. 63158 (...)", ha ricavato all'interno dell'atto stesso i riferimenti di cui sopra, necessari alla richiesta di accesso agli atti per la documentazione urbanistica presso l'archivio progetti di Roma.

Dopo i tempi di rito, l'archivio ha rilasciato copia di:

- Permesso di costruire n. 1123 prot. 63158 del 21.10.2004 (istanza n. 77139/2003), visti i nuovi tipi prot. 27703 del 06.05.2004;
- Atto d'obbligo vincolo lotto, parcheggio, giardino pensile, alberi (46) destinazione d'uso dell'intero edificio, destinazione d'uso accessori al piano rialzato, portico notaio Carlo Pacifico del 26.07.2004 n. 15878/4335;
- Relazione tecnica e perizia giurata del progettista;
- Elaborato grafico nuovi tipi prot. 27703 del 06.05.2004

Per la determinazione della regolarità edilizia del bene è fondamentale operare il confronto con quanto rappresentato nel progetto approvato, ultima variante. Il confronto con la planimetria catastale infatti, pur fornendo indicazioni di interesse sotto diversi profili, non deve essere considerata probante ai fini della legittimità.

Dal confronto dello stato di fatto col progetto originario, emergono le seguenti difformità:

ESTERNI:

- gli ingressi carrabile e pedonale sul muro esterno del giardino est sono posizionate in maniera leggermente diversa;
- il giardino ovest presenta nella realtà una sagoma leggermente trapezia, con una risega muraria sulla parete di fondo, mentre nel catastale è rappresentato come un rettangolo regolare;

INTERNI: piano terra

- l'appartamento è correttamente rappresentato al netto del camino presente nella realtà;
- il portico è stato chiuso e adattato a cucina, con conseguente eliminazione dell'angolo cottura dal soggiorno;

INTERNI: piano sottotetto

- l'attuale bagno è realizzato parzialmente sull'ingombro della scala di collegamento e presenta una superficie più piccola di quella prevista nel progetto, a beneficio della soffitta che risulta di conseguenza più grande;
- gli ultimi gradini della scala, a girare, nella realtà sono tre anziché due.

Resta sostanzialmente conforme la sagoma complessiva e la volumetria.

Conclusioni:

Stante quanto sopra risulta indispensabile, ai fini di una piena regolarizzazione edilizia, che l'avente titolo ripristini la funzione del portico aperto, demolendo le opere che lo hanno reso un ambiente chiuso. Tale stato di fatto non è infatti regolarizzabile in alcun modo, rappresentando un aumento di superficie e volume residenziale. Di conseguenza andrà ripristinato l'angolo cottura in soggiorno.

L'ambiente sottotetto deve rimanere, come all'attualità, ad uso soffitto, non essendo lo stesso abitabile. Il lavatoio al medesimo piano prevede adduzione e scarico di acqua, ma per la funzione prevista, e non può permanere come bagno interamente accessoriato all'uso. Anche in questo caso andranno dunque rimossi i sanitari alieni all'uso.

Per le opere interne relative alla presenza del camino, i tramezzi del piano sottotetto e la diversa conformazione degli ultimi gradini della scala (del tipo autoportante), l'avente titolo dovrà presentare un titolo a sanatoria. Stante la presenza di alcune difformità anche all'esterno, nei giardini, come sopra richiamate, il titolo dovrà essere una SCIA a sanatoria.

I costi dei ripristini fisici (demolizioni per pozioni non sanabili e ripristino angolo cottura e lavatoio) ammontano approssimativamente ad euro 3.000.

I costi della pratica a sanatoria, tra diritti di segreteria, oneri e sanzioni verso il Comune, e della consulenza professionale, vengono quantificati sin d'ora in complessivi euro 4.000.

La somma di tali importi, pari ad euro 7.000, sarà detratta dal valore di stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le villette hanno accessi indipendenti. Non risulta costituito alcun condominio.

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 Bernardo Pasquini n. 140 - 140 A, interno 1, piano T-1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-ovest della città, più precisamente all'interno del X Municipio. E' ubicato in via Bernardo Pasquini n. 140-140 A, nel quartiere Infernetto, in un contesto residenziale a bassa densità edilizia, caratterizzato prevalentemente da villini e ampie aree verdi. L'area, posta nelle vicinanze della Riserva Naturale di Castelporziano e a breve distanza dal litorale di Ostia, è ben collegata alle principali direttrici urbane tramite via Cristoforo Colombo, via di Castel Porziano e via Canale della Lingua. La zona gode inoltre, a breve distanza, della presenza di numerose attività commerciali, scuole, servizi sanitari e sportivi, nonché di tutti i principali servizi di quartiere, sia primari che secondari. L'immobile in questione è una porzione di un edificio del tipo plurifamiliare composto da unità immobiliari addossate longitudinalmente e dotate di giardino privato, ciascuna con accesso indipendente. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada ed è distinto con il numero civico 140 (cancello pedonale) e 140 A (cancello carrabile). Il fabbricato si sviluppa con due piani fuori terra compreso il sottotetto, collegato verticalmente da un corpo scala interno all'unità immobiliare. L'edificio è sormontato da una copertura a falde ed esternamente ha una rifinitura in intonaco in discreto stato di conservazione. La distribuzione interna degli ambienti risulta la seguente: - Piano terra: soggiorno, portico (attualmente chiuso e utilizzato come cucina), una camera e un bagno. Al medesimo piano vi sono due ampi giardini ad est ed a ovest, di cui quello su strada (est) utilizzato anche per parcheggiare l'autovettura. - Piano sottotetto: soffitta e locale lavatoio (attualmente utilizzato come bagno). A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2025, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed è disponibile una documentazione fotografica, allegata alla presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2827, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 3

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

Valore di stima del bene: € 201.760,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e 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.

Bene N°1: Villetta in via Bernardo Pasquini 140-140 A, Roma, piano T-1, int.1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/INFRNETTO (VIA ERMANN0 WOLF FERRARI)

Codice di zona: E94

Microzona catastale n.: 231

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Ville e Villini: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Via Ernesto Boezi: Nella parte alta dell'Infernetto, vicino ai principali servizi, in un piccolo complesso residenziale villino a schiera composto da sala con cucina a vista arredata, due camere da letto, due bagni e giardino fronte/retro attrezzato. Grate di sicurezza, aria condizionata, termo autonomo, ottimo stato. Classe Energetica C

€ 220.000 mq 60 €/mq 3.667,00

2) Via Bretoncino: Porzione di villa bifamiliare in "Stile Casale" nel quartiere Infernetto. L'immobile pur trovandosi in un contesto residenziale molto tranquillo e riservato, ha nelle immediate vicinanze tutti i servizi di prima necessità e mezzi pubblici che permettono di raggiungere facilmente il centro città ed il mare. La villa si sviluppa su due livelli completamente fuori terra. Al piano terra troviamo un salone open-space con camino in mattoni, altri due ambienti separati ed un bagno recentemente ristrutturato con doccia e finestrato. Una scala in marmo di travertino, ci conduce al piano mansardato, con travi in legno ed illuminato da due ampie finestre tipo "Velux" dove si trova un grande ambiente fruibile a molteplici soluzioni. Esternamente un grande patio in stile rustico con un comodo spazio destinato alla zona pranzo. Completa la parte esterna un giardino angolare, in parte pavimentato ed ottimamente esposto. La villa si presenta in ottime condizioni, è provvista di inferriate alle finestre, impianto di irrigazione, illuminazione esterna, posto macchina e cancello carrabile elettrico.

€ 250.000 mq 110 €/mq 2.273,00

3) Via Pietro Romani: Nel cuore residenziale dell'Infernetto, villino a schiera di circa 120 mq distribuiti su tre livelli. Nella zona notte, al piano rialzato, si trovano due camere da letto, un bagno e un portico. Nel seminterrato troviamo un salone ampio, cucina abitabile e un bagno. Al primo piano mansarda con bagno e accesso diretto a un terrazzo di 13 mq. All'esterno: un giardino di circa 150 mq che gira su tre lati. Completa la proprietà un posto auto scoperto.

Comfort e dotazioni: tripla esposizione nord, est e sud, infissi in legno con doppio vetro, riscaldamento autonomo, fibra ottica, videocitofono, cancello elettrico. Anno di costruzione: 1998 - In buono stato, pronto da abitare.

€ 259.000 mq 120 €/mq 2.158,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.700,00.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. (2.800,00 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.750,00.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: giardini di pertinenza su ambo i fronti, finiture interne ed esterne del fabbricato di buona qualità; che gli svantaggi: metratura modesta per una tipologia "villa - villino" una volta ripristinato il portico, localizzazione dei servizi non raggiungibile a piedi, viene valutato pari a 0.9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata della villetta = 93,72 mq.
- Valore di stima = 2.750,00 €/mq
- k = 0.9

$$(93,72 \times 2.750,00 \times 0.9) = 231.957,00 \text{ €}$$

Riduzione del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 208.761,30.

Viene inoltre decurtato il costo relativo alle regolarizzazioni necessarie così come descritte nel paragrafo "regolarità edilizia" pari a 7.000 euro.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (208.761,30 - 7.000,00)= euro 201.760 Arr.to.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Bernardo Pasquini n. 140 - 140 A, interno 1, piano T-1	93,72 mq	0,00 €/mq	€ 201.760,00	100,00%	€ 201.760,00
Valore di stima:					€ 201.760,00

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 11/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo

Firmato Da: ALESSANDRONI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1414412183d94324fd23b73e4c6d738a

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Bernardo Pasquini n. 140 - 140 A, interno 1, piano T-1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-ovest della città, più precisamente all'interno del X Municipio. E' ubicato in via Bernardo Pasquini n. 140-140 A, nel quartiere Infernetto, in un contesto residenziale a bassa densità edilizia, caratterizzato prevalentemente da villini e ampie aree verdi. L'area, posta nelle vicinanze della Riserva Naturale di Castelporziano e a breve distanza dal litorale di Ostia, è ben collegata alle principali direttrici urbane tramite via Cristoforo Colombo, via di Castel Porziano e via Canale della Lingua. La zona gode inoltre, a breve distanza, della presenza di numerose attività commerciali, scuole, servizi sanitari e sportivi, nonché di tutti i principali servizi di quartiere, sia primari che secondari. L'immobile in questione è una porzione di un edificio del tipo plurifamiliare composto da unità immobiliari addossate longitudinalmente e dotate di giardino privato, ciascuna con accesso indipendente. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada ed è distinto con il numero civico 140 (cancello pedonale) e 140 A (cancello carrabile). Il fabbricato si sviluppa con due piani fuori terra compreso il sottotetto, collegato verticalmente da un corpo scala interno all'unità immobiliare. L'edificio è sormontato da una copertura a falde ed esternamente ha una rifinitura in intonaco in discreto stato di conservazione. La distribuzione interna degli ambienti risulta la seguente: - Piano terra: soggiorno, portico (attualmente chiuso e utilizzato come cucina), una camera e un bagno. Al medesimo piano vi sono due ampi giardini ad est ed a ovest, di cui quello su strada (est) utilizzato anche per parcheggiare l'autovettura. - Piano sottotetto: soffitta e locale lavatoio (attualmente utilizzato come bagno). A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2025, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed è disponibile una documentazione fotografica, allegata alla presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2827, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nella "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", con piano di Lottizzazione n.116, denominato "Infernetto macchione". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati al seguente articolo: Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di

strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B29, foglio 387 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C29, foglio 387 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile oggetto di perizia è inserito nell'area con codice 058091_P748. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 286/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bernardo Pasquini n. 140 - 140 A, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2827, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 3	Superficie	93,72 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta in condizioni manutentive buone, sia per quanto riguarda le finiture interne che gli elementi impiantistici. Non si evidenziano danni strutturali apparenti, umidità attiva né particolari segni di degrado diffuso. Gli ambienti risultano ben distribuiti, con infissi in legno doppio vetro in buono stato e pareti intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina appaiono funzionali, dotati di rivestimenti e sanitari in buone condizioni. L'esterno e i giardini sono discretamente mantenuti. Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e dotati di sufficiente areazione. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-ovest della città, più precisamente all'interno del X Municipio. E' ubicato in via Bernardo Pasquini n. 140-140 A, nel quartiere Infernetto, in un contesto residenziale a bassa densità edilizia, caratterizzato prevalentemente da villini e ampie aree verdi. L'area, posta nelle vicinanze della Riserva Naturale di Castelporziano e a breve distanza dal litorale di Ostia, è ben collegata alle principali direttrici urbane tramite via Cristoforo Colombo, via di Castel Porziano e via Canale della Lingua. La zona gode inoltre, a breve distanza, della presenza di numerose attività commerciali, scuole, servizi sanitari e sportivi, nonché di tutti i principali servizi di quartiere, sia primari che secondari. L'immobile in questione è una porzione di un edificio del tipo plurifamiliare composto da unità immobiliari addossate longitudinalmente e dotate di giardino privato, ciascuna con accesso indipendente. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada ed è distinto con il numero civico 140 (cancello pedonale) e 140 A (cancello carrabile). Il fabbricato si sviluppa con due piani fuori terra compreso il sottotetto, collegato verticalmente da un corpo scala interno all'unità immobiliare. L'edificio è sormontato da una copertura a falde ed esternamente ha una rifinitura in intonaco in discreto stato di conservazione. La distribuzione interna degli ambienti risulta la seguente: - Piano terra: soggiorno, portico (attualmente chiuso e utilizzato come cucina), una camera e un bagno. Al medesimo piano vi sono due ampi giardini ad est ed a ovest, di cui quello su strada (est) utilizzato anche per parcheggiare l'autovettura. - Piano sottotetto: soffitta e locale lavatoio (attualmente utilizzato come bagno). A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2025, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed è disponibile una documentazione fotografica, allegata alla presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		