



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.



promossa da



BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Codice fiscale: 00884060526



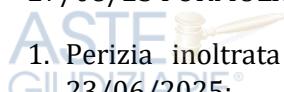
contro



Codice fiscale:



IL PRESENTE ELABORATO INTEGRA E SOSTITUISCE PER MERI ERRORI MATERIALI L'ELABORATO PERITALE GIÀ DEPOSITATO IN DATA 22/08/2025 ANCHE SULLA SCORTA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN DATA 27/08/25 FORMULATE DAL LEGALE DELLA



1. Perizia inoltrata alle parti e all'indirizzo PEC esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacer.it in data 23/06/2025;
2. Deposito elaborato peritale in data 22/08/2025;
3. Osservazioni alla perizia anticipate via PEC in data 27/08/2025.



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



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Controdeduzioni sulle osservazioni	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.....	26
Lotto Unico	26



All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA



CONTRODEDUZIONI SULLE OSSERVAZIONI

PREMESSA

Prima di controdedurre le osservazioni formulate si ritiene utile riassumere la cronistoria dei depositi dell'elaborato peritale effettuati prima della udienza ex art. 569 c.p.c. del 17 settembre 2025, e precisamente:

4. Perizia inoltrata alle parti e all'indirizzo PEC esecuzionecivili.tribunale.roma@giustiziacer.it in data 23/06/2025;
5. Deposito elaborato peritale in data 22/08/2025;
6. Osservazioni alla perizia anticipate via PEC in data 27/08/2025.

Osservazioni pervenute:

PRIMA OSSERVAZIONE

"Nella CTU si indica la seguente ipoteca precedente rispetto a quella iscritta in data 21.07.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e nell'attuale titolarità di :

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 18/09/2013
Reg. gen. 112132 - Reg. part. 17374
Importo: € 501.931,00
Capitale: € 250.965,50

Nella certificazione notarile risulta invece del 2023, quindi successiva all'ipoteca iscritta in data 21.07.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. di attuale titolarità di MATRIX SPV Srl."

CONTRODEDUZIONE

Nell'elaborato depositato è stato erroneamente inserita la data del 18/09/2013 invece della data corretta 18/09/2023. **La perizia è stata corretta nelle parti indicate.**

"Infine, a pag. 4 nella descrizione del bene 1 si riportano anche i dati catastali del bene 2 e del BCNC; lo stesso a pag. 5 con riferimento al bene 2."

CONTRODEDUZIONE

Nell'elaborato peritale si è ritenuto – salvo diversa disposizione del G.E. - opportuno formare un unico lotto comprendente sia il bene 1 che il bene 2 compreso il B.C.N.C. così costituito:

Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258.

Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2.

Nella descrizione dei beni si erano riportate le indicazioni catastali di tutti i beni (oggetto di unico lotto) specificando chiaramente i lotti, si è comunque proceduto nella descrizione dei beni del presente elaborato a meglio esplicitare la descrizione. Per quanto riguarda infine l'individuazione catastale del bene comune non censibile proprio per la sua specificità catastale era chiaramente descritto "foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2" si ritiene di non apportare modificare quanto già descritto, in quanto subalterno in comune con i due beni.

DI SEGUITO SI RIPORTA L'ELABORATO PERITALE INTEGRATO E CORRETTO

ASTE DESCRIZIONE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258.

Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2.

I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande

Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186.

Il bene 1 (villetta individuata al subalterno 501) oggetto della presente descrizione è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box).

Il bene 2 (locale box individuato al subalterno 2) è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana.

L'accesso al bene 1 è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258.

Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2.

I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186.

Il bene 1 (villetta individuata al subalterno 501) è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box).

Il bene 2 (locale box individuato al subalterno 2) oggetto della presente descrizione è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana. L'accesso al bene 2 è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono pervenuti alla signora , nata a codice fiscale , per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 17.07.2015 in notar Manzella Marina di Roma rep. n. 182044/20538, trascritto il 21.07.2015 ai nn. 74815/54901, da potere di nato a codice fiscale e nata a codice fiscale

ALLEGATO A - atto di compravendita

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono pervenuti alla signora , nata a codice fiscale , per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 17.07.2015 in notar Manzella Marina di Roma rep. n. 182044/20538, trascritto il 21.07.2015 ai nn. 74815/54901, da potere di nato a codice fiscale e nata a codice fiscale

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Il bene 1 subalterno 501 confina con distacco verso via di Casal Morena, distacco verso edificio alla particella 259 del foglio 1008, distacco verso edifici alle particelle 12 e 482 del foglio 1008, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

Il bene 2 subalterno 2 confina con distacco verso via di Casal Morena, distacco verso edificio al sub. 501 particella 258 del foglio 1008, distacco verso edificio alla particella 482 del foglio 1008, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,81 mq	80,25 mq	1	80,25 mq	3,15 m	TERRA
Veranda	11,00 mq	11,90 mq	0,95	11,30 mq	3,15 m	TERRA
Giardino	386,69 mq	386,69 mq	0,1	38,67 mq	0,00 m	TERRA
AREA GIARDINATA BENE COMUNE NON CENSIBILE	67,47 mq	67,47 mq	0,10	6,75 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				136,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA DETERMINAZIONE SUPERFICI

Per superficie commerciale immobiliare – dato fondamentale per la determinazione del più probabile valore di mercato - deve intendersi la superficie ponderata delle unità edilizie mentre la vendita avviene a corpo e non a misura.

Pertanto una stima che valorizzi il bene piuttosto che svilirlo non appare in contrasto con gli interessi di nessuna delle parti del processo esecutivo né costituisce elemento fuorviante per gli offerenti che ben potranno valutare in relazione al bene le determinazioni da assumere in merito secondo le dinamiche del mercato. Per tali fattori si è ritenuto congruo applicare la seguente metodologia di calcolo delle superfici commerciali:

A. subalterno 501(villino):

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie;

3. 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali;
 4. 10% della corte esterna di proprietà esclusiva;
 5. 10% del 78% della superficie di mq 86,50 corrispondente al sub. 502 (bene comune non censibile).

B. subalterno 2 (box auto):

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie;
- 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali;
- 10% del 22% della superficie di mq 86,50 corrispondente al sub. 502 (bene comune non censibile).

Alla base del calcolo delle superfici commerciali è il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo del 25/02/25.

ALLEGATO B - rilievo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,20 mq	25,50 mq	1	25,50 mq	2,50 m	TERRA
AREA GIARDINATA BENE COMUNE NON CENSIBILE	19,03 mq	19,03 mq	0,10	1,90 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				27,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA DETERMINAZIONE SUPERFICI

Per superficie commerciale immobiliare – dato fondamentale per la determinazione del più probabile valore di mercato - deve intendersi la superficie ponderata delle unità edilizie mentre la vendita avviene a corpo e non a misura.

Pertanto una stima che valorizzi il bene piuttosto che svilirlo non appare in contrasto con gli interessi di nessuna delle parti del processo esecutivo né costituisce elemento fuorviante per gli offerenti che ben potranno valutare in relazione al bene le determinazioni da assumere in merito secondo le dinamiche del mercato. Per tali fattori si è ritenuto congruo applicare la seguente metodologia di calcolo delle superfici commerciali:

A. subalterno 501(villino):

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie;
- 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali;
- 10% della corte esterna di proprietà esclusiva;
- 10% del 78% della superficie di mq 86,50 corrispondente al sub. 502 (bene comune non censibile).

B. subalterno 2 (box auto):

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie;
- 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali;
- 10% del 22% della superficie di mq 86,50 corrispondente al sub. 502 (bene comune non censibile).

Alla base del calcolo delle superfici commerciali è il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo del 25/02/25.

ALLEGATO B - rilievo



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1970 al 13/08/1991	(CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Piano TERRA
Dal 13/08/1991 al 26/07/1994	(CF) - (CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Piano TERRA
Dal 26/07/1994 al 23/11/2009	(CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Piano TERRA
Dal 23/11/2009 al 26/06/2015	(CF) - (CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Piano TERRA
Dal 26/06/2015 al 17/07/2015	(CF) - (CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Piano TERRA
Dal 17/07/2015 al 13/03/2025 (CF))	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 90 mq Rendita € 596,51 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - visure storiche catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1970 al 13/08/1991	(CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 18 mq Piano TERRA
Dal 13/08/1991 al 26/07/1994	(CF) - (CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 18 mq Piano TERRA
Dal 26/07/1994 al 23/11/2009	(CF)	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6

Dal 23/11/2009 al 17/07/2015

)

Categoria C6
Cl.11
Superficie catastale 18 mq
Piano TERRA

(CF
J) -
CF)

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6
Categoria C6
Cl.11
Superficie catastale 18 mq
Piano TERRA

Dal 17/07/2015 al 21/03/2025 (CF

)

Catasto **Fabbricati**
Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6
Categoria C6
Cl.11, Cons. 18
Superficie catastale 24 mq
Rendita € 62,28
Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - visure storiche catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	258	501	6	A7	2	5,5 VANI	90 mq	596,51 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - planimetrie catastali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	258	2	6	C6	11	18	24 mq	62,28 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - planimetrie catastali

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

L'atto esecutivo o cautelare, trascritto il 16.04.2024 ai nn. 45528/34530, nascente da verbale di pignoramento immobili del 19.03.2024, Tribunale di Roma, rep. n° 8221, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro nata a

codice fiscale ha per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

1. Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1008 particella 258 sub.501
 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1008 particella 258 sub.2
- E si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali.

Il compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258, risultano catastalmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda - variazione di classamento del 22/05/1970 in atti dal 03/06/1996;

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale - variazione di classamento del 22/05/1970 in atti dal 03/06/1996;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2, giusta variazione del 26/06/2015 pratica n. RM0456698 in atti dal 26/06/2015 - ANNESSIONE CORTE-CREAZIONE - B.C.N.C. (n. 139280.1/2015).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

VEDI BENE 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Lo stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – NORMALE.
- Parti esterne facciate, corti esterne, recinzioni – NORMALE.

ALLEGATO E - rilievo fotografico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

Lo stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Componenti interne box auto - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche – SCADENTE.
- Parti esterne facciate, corti esterne, recinzioni – NORMALE.

ALLEGATO E - rilievo fotografico

Dalla lettura dell'atto di vendita Notaio Marina MANZELLA del 17/07/2015 rep. 182044, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

VEDI BENE 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio al foglio 1008 p. lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 – composto da ingresso e connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda.

L'edificio di forma regolare edificato su unico piano è realizzato con muratura portante e tetto a falde con struttura lignea e tegole del tipo "marsigliese". La struttura del tetto non è visionabile a vista e da visione esterna non presenta evidenti fenomeni di avallamento o sconnessione del manto.

Il calpestio del piano terra è sopraelevato dalla quota del terreno circostante per circa 70 cm e da verifica delle vibrazioni sul calpestio la struttura sembrerebbe impostata su vespaio. Sul perimetrale dello zoccolo in travertino esterno si notano alcune rosette di aereazione della struttura.

Le murature portanti e i tramezzi divisorii interni sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati.

Il portoncino di ingresso è in legno massello bugnato rafforzato con struttura interna in ferro e chiave di sicurezza, le porte interne sono in legno semplice verniciato, il tutto di normale fattura.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetro camera e protetti esternamente da persiane metalliche di sicurezza in ferro, il tutto di normale fattura.

L'intero appartamento con esclusione del bagno e della zona cucina è pavimentato con listoni di pavimento in legno laminato chiaro.

Le zone bagno e cucina sono pavimentate e rivestite con mattonelle in monocottura di colore chiaro.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, la caldaia a gas e posizionata all'interno della zona cucina.

Gli impianti elettrici, idrici e termici da ispezione visiva non presentano evidenti danni e risultano funzionanti.

In alcune zone dell'appartamento sono presenti sull'imposta al piede delle murature e delle tramezzature evidenti danni per umidità, di forse ascrivibili a passate perdite degli impianti di scarico o adduzione.

foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale.

L'edificio di forma regolare su unico piano è realizzato con muratura portante e tetto piano. Le finiture interne sono di ordinaria esecuzione e tipica dei locali box, l'ingresso è consentito da una serranda avvolgibile metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1991 al 23/11/2009	e Codice Fiscale/P.IVA: NOTAIO Giuseppe Trobbei	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/11/2009 al 17/07/2015	e Codice Fiscale/P.IVA: NOTAIO Carusi Aldo	COMPRAVENDITA			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
NOTAIO Carusi Aldo		23/11/2009	10910	6279	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Trascrizione					
Dal 17/07/2015 al 31/03/2025	Codice Fiscale/P.IVA: NOTAIO Manzella Marina	COMPRAVENDITA			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
NOTAIO Manzella Marina		17/07/2015	182044	20538	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
ROMA 1		21/07/2015	74815	54901	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Trascrizione					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

STORIA DEL DOMINIO

Detti immobili sono pervenuti alla signora nata a codice fiscale per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 17.07.2015 in notar Manzella Marina di Roma rep. n. 182044/20538, trascritto il 21.07.2015 ai nn. 74815/54901, da potere di codice fiscale, (per 1/6 di piena proprietà) e nata a codice fiscale (per 5/6 di piena proprietà), ai quali detti immobili erano pervenuti con i seguenti titoli:

- Quota pari a 5/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni a , giusta atto di donazione accettata del in notar Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (RM) rep. n. 66178, trascritto il 28.07.1994 ai nn. 51571/29135, da potere della signora nata a codice fiscale che in seno a detto atto si era riservata l'usufrutto vitalizio.

- Quota pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni a nato a il codice fiscale , giusta atto di compravendita del 23.11.2009 in notar Carusi Aldo di Roma rep. n. 10910/6279, trascritto il 26.11.2009 ai nn. 157449/86803, da potere della signora nata a codice fiscale .

Alle danti causa e , detti immobili erano pervenuti come appresso specificato:

- Quota pari a 1/6 di piena proprietà a e quota pari a 2/6 di piena proprietà a in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato il per notar Giuseppe Trobbei rep. registrato a il , non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1) denunzia n.3 volume 15352/94, presentata all'Ufficio del Registro di Roma il , trascritta il ai nn. , apertasi il , in morte di nato a codice fiscale ; per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del ai rogiti del notaio Carusi Aldo di Roma, rep. n. è stata trascritta in data ai nn. , l'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius, da parte dell'erede .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

VEDI BENE 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ROMA il 21/07/2015 Reg. gen. 74816 - Reg. part. 12461 Quota: 100 Importo: € 500.000,00 A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Contro

Rogante: Pubblico ufficiale MANZELLA MARINA
Data: 17/07/2015
N° repertorio: 182045
N° raccolta: 20539

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

Iscritto a ROMA il 18/09/2019
Reg. gen. 109661 - Reg. part. 20374
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro
Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Manzella Marina
Data: 16/09/2019
N° repertorio: 191074

N° raccolta: 23314

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 18/09/2023
Reg. gen. 112132 - Reg. part. 17374
Importo: € 501.931,00
Capitale: € 250.965,50

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 16/04/2024
Reg. gen. 45528 - Reg. part. 34530
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA



Oneri di cancellazione

Vedi bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, PIANO TERRA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come [ZTO B] - Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali, art. 51; 52; 53.

Specificatamente:

- art. 51 - Norme generali;
- art. 52 - Tessuti della Città da ristrutturare
- art. 53 - Ambiti per i Programmi integrati.

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: sistema di paesaggio: paesaggio degli Insediamenti Urbani; aree urbanizzate; sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; schema del Piano Regionale dei Parchi. Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

NOTA SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Il lotto di terreno su cui insistono gli edifici oggetto di esecuzione è di circa mq 590,84 e ricade nelle attuali norme di PRG. In Zona territoriale B, Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali Art. 51, Art. 52, Art. 53. Mentre nel previgente PRG all'epoca dell'abuso la destinazione urbanistica era Zona F sottozona F1 (vedi scheda urbanistica Ufficio Condono Edilizio).

L'undici dicembre 2024, l'Assemblea Capitolina ha approvato la delibera di adozione della variante parziale del Piano Regolatore Generale ("PRG") del Comune di Roma, avente ad oggetto la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione ("NTA") contenuto nello strumento di pianificazione comunale. La variante adottata intervenendo sugli articoli 51, 52 e 53 se approvata (salvo attenta istruttoria con gli Uffici Comunali e con le limitazioni della conformazione planimetrica del lotto) creerebbe una potenzialità edificatoria del lotto in questione con interventi di demolizione e ricostruzione. In sede valutativa si è tenuto conto di tale potenziale fattore economico con il coefficiente K1.

NOTA - MISURE DI SALVAGUARDIA

Con l'approvazione della delibera di adozione riguardante la variante parziale del Piano Regolatore Generale ("PRG") del Comune di Roma, ed a seguito della pubblicazione della citata delibera al fine del rilascio / della presentazione dei titoli edilizi rilevanti, troveranno applicazione le c.d. "misure di salvaguardia", le quali impongono di verificare la conformità di ogni intervento edilizio alla disciplina prevista strumento urbanistico vigente e da quello adottato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

VEDI BENE 1



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.

La situazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione e individuati al Catasto Fabbricati al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso e connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale.

È la seguente:

Edifici realizzati abusivamente e ultimati in data 1954 (come riportato nel Mod. 47/85-A).

In data 09/11/1985 sugli edifici in oggetto con prot. 67423 è stata depositata istanza di condono edilizio presso la ripartizione XV del Comune di Roma.

In data 27/04/2010 con titolo in sanatoria numero 342993 il Comune di Roma ha rilasciato a seguito della domanda presentata dal Sig. alla Sig.ra concessione edilizia in sanatoria per residenziale 59,75 e per 18,80 di non residenziale.

La verifica effettuata tra le superfici del titolo in sanatoria e quanto rilevato in sede rilievo (senza computare le superfici degli sguinci finestre) convalida la corrispondenza tra le superfici realizzate e quelle concesse.

ALLEGATO G - urbanistica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NOTA SULLA RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Nel caso in cui l'edificio comprenda una o più unità immobiliari per le quali è stato rilasciato Titolo edilizio in sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003 e L.R. 12/2004 l'interessato potrà inoltrare domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985 all'Ufficio di Scopo Condono Edilizio esclusivamente in modalità telematica.

In sede di valutazione si è tenuto conto di tali oneri con il coefficiente correttivo K2.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'edificio dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto, in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali, non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Vedi bene 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Trattandosi di villino unifamiliare con accessorio esterno (box auto) non risulta costituito condominio, l'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, PIANO TERRA

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

NOTA SUL CRITERIO DI FORMAZIONE DEL LOTTO

I beni oggetto di esecuzione sono composti da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258.

Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2.

E considerato:

- la collocazione territoriale e la tipologia del bene principale che, per la mancanza di parcheggi nella porzione di città in cui lo stesso ricade, porterebbe ad una considerevole riduzione dell'appetibilità commerciale in mancanza della pertinenza esclusiva ad uso box auto;
- l'esistenza della porzione di corte esterna censita come bene comune non censibile ai beni 1 e 2 che per la sua conformazione divide in due l'area di esclusiva pertinenza catastale del bene 1;
- lo stato occupativo dei beni;
- la tipologia dei permessi che hanno regolarizzato urbanisticamente i beni;
- le caratteristiche e modalità di svolgimento della vendita in sede esecutiva.

Per quanto esposto si è ritenuto - salvo diversa disposizione del G.E. - opportuno formare un unico lotto comprendente sia il bene 1 che il bene 2 così costituito:

• Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA

Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258. Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2.

I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186. Il bene 1 è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un



villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box). Il bene 2 (locale box) è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana. L'accesso è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 258, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 351.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare. Per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 2.270,00 al mq commerciale, arrotondato in eccesso;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione massima di euro 2.550,00 al mq commerciale – il valore medio delle fasce OMI non viene considerato per l'eccessivo scarto in percentuale rispetto ai valori ricavati dalle fonti di mercato tramite ricerche internet;

C. Borsino immobiliare di Roma, primo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione della prima fascia di euro 2.390,00 al mq commerciale arrotondato per eccesso;

D. Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma, secondo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione di euro 2.100,00 al mq commerciale.

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori massimi indicati dall'OMI e dal Borsino immobiliare e della Borsa immobiliare di Roma. Pertanto si ritiene opportuno non applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto dalle indagini di mercato per i margini di trattativa.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato pertanto un valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.330,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene (per determinazione superfici vedi paragrafo dedicato) porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 2.330,00 x mq 136,97 = € 319.140,10 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriaione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; il livello di piano; il rapporto aeroilluminante; lo stato occupativo; lo stato assentito urbanisticamente dei vari piani; ecc.), della potenzialità edificatoria del lotto e della sua conformazione



planimetrica;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici, stimato in € 3.000,00;
- Il coefficiente K3 per obsolescenza e vetustà;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriaione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

$K1 = 1,30$; $K2 = € 5.000,00$; $K3 = 0,95$; $K4 = 0,90$ da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 1,111.

Pertanto il valore di euro € 319.140,10 viene rettificato come di seguito: euro $(319.140,10 - € 3.000,00) \times K 1,111 =$ euro 351.231,65 arrotondato per difetto ad euro 351.000,00 diconsi euro trecentocinquantunomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

• Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA

Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258. Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2. I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186. Il bene 1 è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box). Il bene 2 (locale box) è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana. L'accesso al bene è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare. Per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione massima di euro 1.000,00 al mq commerciale - il valore medio delle fasce OMI non viene considerato per

l'eccessivo scarto in percentuale rispetto ai valori ricavati dalle fonti di mercato tramite ricerche internet; B. Borsino immobiliare di Roma, primo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione massima di euro 777,00 al mq commerciale arrotondato per difetto;

C. Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma, secondo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione massima di euro 900,00 al mq commerciale.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato pertanto un valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 9.00,00 arrotondato per eccesso.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene (per determinazione superfici vedi paragrafo dedicato) porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 900,00 x mq 27,40 = € 24.660,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriaione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto, dell'anno di costruzione (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; il livello di piano; lo stato occupativo; lo stato assentito urbanisticamente; ecc.) della potenzialità edificatoria del lotto e della sua conformazione planimetrica;

- Il coefficiente K2 per obsolescenza e vetustà del bene;

- Il coefficiente K3 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriaione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,30; K2 = 0,90; K3 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 1,053.

Pertanto il valore di euro € 24.660,00 viene rettificato come di seguito: euro 24.660,00 x K 1,053 = euro 25.966,98 arrotondato per eccesso ad euro 26.000,00 diconsi euro ventiseimila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA	136,97 mq	0,00 €/mq	€ 351.000,00	100,00%	€ 351.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA	27,40 mq	0,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 26.000,00
Valore di stima:					€ 377.000,00

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 04/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - atto di compravendita
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - rilievo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - visure storica catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - analisi dati per stime



• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA

Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258. Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 – composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2.

I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186. Il bene 1 è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box). Il bene 2 (locale box) è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana. L'accesso è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.

Il bene 1 è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 258, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7.

Il bene 1 subalterno 501 confina con distacco verso via di Casal Morena, distacco verso edificio alla particella 259 del foglio 1008, distacco verso edifici alle particelle 12 e 482 del foglio 1008, salvo altri e più esatti confini.

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

Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come [ZTO B] - Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali, art. 51; 52; 53. Specificatamente: - art. 51 - Norme generali; - art. 52 - Tessuti della Città da ristrutturare - art. 53 - Ambiti per i Programmi integrati. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: sistema di paesaggio: paesaggio degli Insiamenti Urbani; aree urbanizzate; sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; schema del Piano Regionale dei Parchi. Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

NOTA SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA Il lotto di terreno su cui insistono gli edifici oggetto di esecuzione è di circa mq 590,84 e ricade nelle attuali norme di PRG. In Zona territoriale B, Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali Art. 51, Art. 52, Art. 53. Mentre nel previgente PRG all'epoca dell'abuso la destinazione urbanistica era Zona F sottozona F1 (vedi scheda urbanistica Ufficio Condono Edilizio). L'undici dicembre 2024, l'Assemblea Capitolina ha approvato la delibera di adozione della variante parziale del Piano Regolatore Generale ("PRG") del Comune di Roma, avente ad oggetto la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione ("NTA") contenuto nello strumento di pianificazione comunale. La variante adottata intervenendo sugli articoli 51, 52 e 53 se approvata (salvo attenta istruttoria con gli Uffici Comunali e con le limitazioni della conformazione planimetrica del lotto) creerebbe una potenzialità edificatoria del lotto in questione con interventi di demolizione e ricostruzione. In sede valutativa si è tenuto conto di tale potenziale fattore economico con il coefficiente K1.

NOTA - MISURE DI SALVAGUARDIA Con l'approvazione della delibera di adozione riguardante la variante parziale del Piano Regolatore Generale ("PRG") del Comune di Roma, ed a seguito della pubblicazione della citata delibera al fine del rilascio / della presentazione dei titoli edilizi rilevanti, troveranno applicazione le c.d. "misure di salvaguardia", le quali impongono di verificare la conformità di ogni intervento edilizio alla disciplina prevista strumento urbanistico vigente e da quello adottato.



• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA.**

Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258. Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 – composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale;
- foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2.

I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186. Il bene 1 è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box). Il bene 2 (locale box) è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana. L'accesso al bene è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.

Il bene 2 è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6

Il bene 2 subalterno 2 confina con distacco verso via di Casal Morena, distacco verso edificio al sub. 501 particella 258 del foglio 1008, distacco verso edificio alla particella 482 del foglio 1008, salvo altri e più esatti confini.

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

Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come [ZTO B] - Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali, art. 51; 52; 53. Specificatamente: - art. 51 - Norme generali; - art. 52 - Tessuti della Città da ristrutturare - art. 53 - Ambiti per i Programmi integrati. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: sistema di paesaggio: paesaggio degli Insiemimenti Urbani; aree urbanizzate; sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; schema del Piano Regionale dei Parchi. Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

NOTA SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA Il lotto di terreno su cui insistono gli edifici oggetto di esecuzione è di circa mq 590,84 e ricade nelle attuali norme di PRG. In Zona territoriale B, Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali Art. 51, Art. 52, Art. 53. Mentre nel previgente PRG all'epoca dell'abuso la destinazione urbanistica era Zona F sottozona F1 (vedi scheda urbanistica Ufficio Condono Edilizio). L'undici dicembre 2024, l'Assemblea Capitolina ha approvato la delibera di adozione della variante parziale del Piano Regolatore Generale ("PRG") del Comune di Roma, avente ad oggetto la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione ("NTA") contenuto nello strumento di pianificazione comunale. La variante adottata intervenendo sugli articoli 51, 52 e 53 se approvata (salvo attenta istruttoria con gli Uffici Comunali e con le limitazioni della conformazione planimetrica del lotto) creerebbe una potenzialità edificatoria del lotto in questione con interventi di demolizione e ricostruzione. In sede valutativa si è tenuto conto di tale potenziale fattore economico con il coefficiente K1.

NOTA - MISURE DI SALVAGUARDIA Con l'approvazione della delibera di adozione riguardante la variante parziale del Piano Regolatore Generale ("PRG") del Comune di Roma, ed a seguito della pubblicazione della citata delibera al fine del rilascio / della presentazione dei titoli edili rilevanti, troveranno applicazione le c.d. "misure di salvaguardia", le quali impongono di verificare la conformità di ogni intervento edilizio alla disciplina prevista strumento urbanistico vigente e da quello adottato.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 302/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 186, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 258, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	136,97 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - NORMALE. • Parti esterne facciate, corti esterne, recinzioni - NORMALE. ALLEGATO E - rilievo fotografico		
Descrizione:	Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258. Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al: • foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda; • foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale; • foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile ai subalterni 501 e 2. I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186. Il bene 1 è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box). Il bene 2 (locale box) è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana. L'accesso è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI CASAL MORENA 187, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 258, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Componenti interne box auto - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche - SCADENTE. • Parti esterne facciate, corti esterne, recinzioni - NORMALE. ALLEGATO E - rilievo fotografico		
Descrizione:	Compendio immobiliare composto da due edifici (bene 1 al sub. 501 e bene 2 al sub. 2): uno adibito a villino e l'altro adibito a locale box entrambi edificati su un lotto di terreno pianeggiante di forma triangolare irregolare individuato al Catasto Terreni al foglio 1008 p.lla 258. Il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al: • foglio 1008 p.lla 258 sub. 501 villino categoria A/7 - composto da ingresso, connettivo, tre camere, cucina, bagno, due ripostigli e veranda; • foglio 1008 p.lla 258 sub. 2 box auto categoria C/6 - composto da unico locale; • foglio 1008 p.lla 258 sub. 502 bene comune non censibile		



	ai subalterni 501 e 2. I beni staggiti, ubicati nel territorio del Municipio VII della città di Roma, sono collocati a ridosso del Grande Raccordo Anulare e precisamente in via di Casal Morena al civico 186. Il bene 1 è collocato in posizione centrale e lateralmente alla parte più ampia del lotto di terreno ed è composto da un villino di forma regolare con copertura a tetto e fronte principale prospiciente la via di Casal Morena. L'accesso al bene è consentito da due ingressi dalla citata via: uno principale esclusivamente pedonale al civico 186 e uno secondario (senza civico) che immette in una corte carraia servente anche il bene 2 (locale box). Il bene 2 (locale box) è collocato al confine opposto della via di Casal Morena ed è composto da unico locale di forma regolare con copertura piana. L'accesso al bene è consentito dal sub. 502 (bene comune non censibile ai sub. 501 e 2) che lo collega con la citata via tramite corte pavimentata e cancello carraio senza numero civico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.

