

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 425/2024

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	5
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	8
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	10
Lotto Unico	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	11
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	12
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	12
Consistenza	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	19
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1.....	23
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	23

Parti Comuni	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	23
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	24
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	24
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	25
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	25
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	26
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	27
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	27
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	29
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	29
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	32
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	32
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	34
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T.....	34
Stima / Formazione lotti	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 425/2024 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00	40

Con provvedimento dell'08/03/2025, il sottoscritto Geom. Marcelli Marco, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.84771, 12.42743)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento ubicato nella zona "Trullo" all'interno del suburbio S. VII Portuense, nel territorio del Municipio XI di Roma Capitale, più precisamente in Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano 1, interno 2, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****.

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un piccolo fabbricato per civile abitazione, privo di condominio, costituito da un numero limitato di unità immobiliari e sviluppato su quattro piani fuori terra, privo di piano seminterrato e dotato di lastrico solare di copertura. L'accesso avviene dalla pubblica via al civico n. 126, ove sono ubicati un cancelletto pedonale e un cancello carrabile in materiale metallico, i quali immettono in una corte comune, che deve essere attraversata per raggiungere l'edificio. Tale corte risulta censita catastalmente come sub. 1 - bene comune non censibile, non oggetto di pignoramento, e conduce al portone di ingresso del vano scala comune, anch'esso censito come sub. 1 - b.c.n.c., dal quale si accede alle singole unità immobiliari.

Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, balconi aggettanti dotati di ringhiere metalliche e caratteristiche architettoniche riconducibili all'edilizia residenziale del quartiere; lo stato manutentivo esterno risulta complessivamente ordinario.

L'appartamento è posto al piano primo ed è dotato di due distinti accessi dal vano scala comune. Allo stato dei luoghi l'unità immobiliare risulta suddivisa di fatto in due porzioni abitative, ciascuna servita da propria porta di ingresso (entrambe con lo stesso numero d'interno 2), configurazione derivante dal frazionamento interno dell'originaria unità immobiliare, per la quale si rimanda più avanti nel quesito della regolarità edilizia.

La porzione principale, di maggiore consistenza, si sviluppa a partire da un ingresso che immette in un sistema di disimpegni interni, dai quali si accede ai vari ambienti dell'abitazione. Essa risulta composta da soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, una camera da letto, un servizio igienico finestrato e un locale ripostiglio. Gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica di tipologia e disegno datati, pareti intonacate e tinteggiate e rivestimenti ceramici nei locali di servizio e nella cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di avvolgibili in PVC. Le finiture interne e gli impianti appaiono complessivamente vetusti, con normali segni di usura compatibili con l'ordinaria fruizione nel tempo. Il balcone, accessibile dalla cucina, risulta pavimentato e dotato di ringhiera metallica, sul quale risulta installata una tenda parasole.

La seconda porzione abitativa, anch'essa accessibile direttamente dal vano scala comune, è composta da un ambiente soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto con accesso a balcone. Tale porzione si presenta in migliori condizioni manutentive rispetto alla parte principale, risultando oggetto di interventi di ristrutturazione più recenti, come desumibile dalle finiture, dalle pavimentazioni, dai rivestimenti e dallo stato generale degli ambienti. Il balcone, accessibile dalla camera, risulta pavimentato e dotato di ringhiera metallica, con affaccio sulla corte comune e distacco sulla pubblica via.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento

tradizionale con radiatori; il riscaldamento degli ambienti è garantito mediante condizionatori di tipo split a pompa di calore. La produzione di acqua calda sanitaria risulta assicurata dalla presenza di uno scaldacqua a metano ubicato sul balcone della cucina, nonché di un boiler elettrico installato all'interno del bagno. Gli impianti, in base a quanto riscontrato e a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, sono privi delle relative certificazioni di conformità.

Nel complesso, l'unità immobiliare presenta complessivamente uno stato di conservazione discreto, risultando la porzione principale in condizioni vetuste, mentre la porzione secondaria appare in buono stato manutentivo.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 09/06/2025 e 09/09/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr. allegato 13).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 776, Part. 1883, Sub. 5, sito in Via del Monte delle Capre n. 126, piano 1, interno 2, zona cens. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita catastale pari a € 1.193,02, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).



Vista dell'edificio su Vicolo del Monte delle Capre



Accesso pedonale comune al civ. 126



Accesso doppio sul vano scala comune



Disimpegno



Cucina



Balcone



Bagno



Camera



Soggiorno con angolo cottura



Bagno

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Box auto ubicato nella zona "Trullo" all'interno del suburbio S. VII Portuense, nel territorio del Municipio XI di Roma Capitale, più precisamente in Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano terra, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****.

Il bene oggetto di stima è inserito all'interno del medesimo fabbricato per civile abitazione descritto al precedente Bene 1, al quale si rinvia integralmente per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, costruttive e manutentive del complesso edilizio e delle parti comuni.

Il box auto è posto al piano terra ed è accessibile direttamente dalla corte comune censita catastalmente come sub. 1 - bene comune non censibile, non oggetto di pignoramento, mediante una serranda metallica avvolgibile. Al momento del sopralluogo non è stato possibile procedere all'apertura della serranda, pertanto non è stato possibile verificarne l'effettiva funzionalità. L'unità risulta altresì dotata di un accesso pedonale dal vano scala comune, anch'esso censito come sub. 1 - b.c.n.c., mediante porta interna.

Internamente il locale si presenta come autorimessa con spazio destinato alla rimessa di un autoveicolo; nella parte retrostante, posta a quota leggermente rialzata rispetto al piano di calpestio dell'area di parcheggio, è presente un ulteriore spazio attualmente utilizzato come locale di deposito/ripostiglio, nel quale risulta collocata anche una postazione con scrivania. Le finiture e lo stato manutentivo risultano ordinari e coerenti con la destinazione d'uso del bene.

Il box risulta dotato di impianto elettrico con presenza di corrente al momento del sopralluogo; tuttavia, per quanto riscontrato e dichiarato, non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti.

Lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, in data 09/06/2025 e 09/09/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr. allegato 13*).

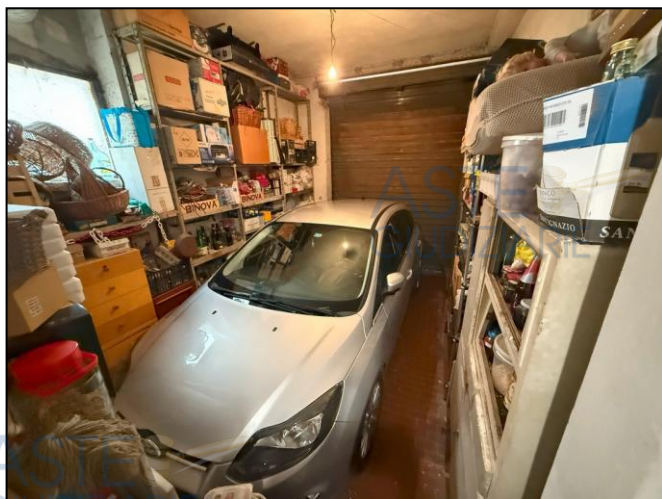
L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 776, Part. 1883, Sub. 3, sito in Via del Monte delle Capre n. 126, piano T, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 150,60 intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).



Accesso al box dalla corte comune



Accesso di servizio dal vano scala comune



Box



Box



Ripostiglio



Ripostiglio

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel territorio del Municipio XI, nel settimo suburbio di Roma Portuense indicato con S. VII, ubicato nell'area sud-ovest della città ed internamente al Grande Raccordo Anulare. Il nome della zona è associato all'omonimo quartiere ed è preso, come per il quartiere, dalla via Portuense. Confina a nord con il suburbio S. VIII Gianicolense e il quartiere Q. XII Gianicolense, a est con il quartiere Q. XI Portuense, a sud-est con il quartiere Q. XXXII Europa e la zona Z. XXXIX Tor di Valle e ad ovest con la zona Z. XL Magliana Vecchia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità residenziale, con altezze variabili da 3 a 6 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

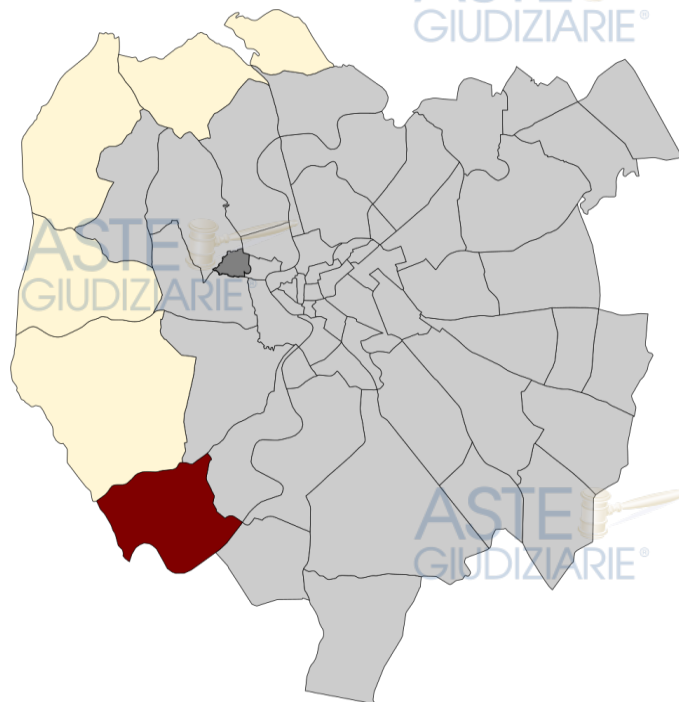
- discreto sistema viario compreso tra Via Portuense, Via delle Vigne e Via del Trullo;
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

L'immobile risulta ubicato in prossimità di rilevanti servizi e polarità urbane. A circa 2,0 km è presente l'Ospedale San Camillo-Forlanini, mentre a distanze comprese tra 3,5 e 4,0 km si collocano l'Ospedale Israelitico e l'Ospedale Fatebenefratelli all'Isola Tiberina.

L'area è inoltre prossima a importanti spazi verdi, quali il Parco Tevere Magliana (circa 1,2 km) e Villa Pamphili (circa 2,5 km).

I collegamenti sono garantiti dalla viabilità principale di Via Portuense, con accesso alla Stazione Trastevere (circa 3,0 km) e alla zona EUR (circa 6,0 km). Nel raggio di 500-800 m sono presenti i principali servizi di quartiere e attività commerciali di vicinato.

Alla luce della dotazione di servizi, della presenza di infrastrutture sanitarie, di aree verdi e dei collegamenti con le principali direttrici urbane, l'immobile si colloca in un contesto urbano complessivamente ben servito e funzionale, risultando pertanto di interesse per un'ampia platea di potenziali utenti, appartenenti a differenti tipologie di ceto e inserito in una zona di buona appetibilità residenziale.



Mappa di localizzazione del Suburbio S. VII - Portuense all'interno dei suburbi di Roma

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Vicolo del Monte delle Capre 126

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

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

- **** *Omissis* **** (*Proprietà 1/1*)
Codice fiscale: **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* **** (*Proprietà 1/1*)

La sig.ra **** *Omissis* **** risulta titolare per la quota di 1/1, per averlo acquistato dalla società ***** s.r.l. con atto di compravendita del 26/09/2005 rep. 47934 racc. 24935, trascritto a Roma 1 il 29/09/2005 reg. gen. 130438 reg. part. 77183.

Si allegano gli atti di provenienza ventennali ed ultraventennali reperiti dallo scrivente (*cf. allegato 8*).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, piano 1, interno 2, ubicato al civico 126 di Vicolo del Monte delle Capre, risulta confinante con: distacco su Vicolo del Monte delle Capre, distacco verso altra proprietà per due lati, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Il box auto oggetto della presente procedura esecutiva, piano T, ubicato al civico 126 di Vicolo del Monte delle Capre, risulta confinante con: distacco su Vicolo del Monte delle Capre, distacco verso altra proprietà, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	85,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	1
Balconi	10,60 mq	11,50 mq	0,20	2,30 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,30 mq		

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,60 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1998 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.193,02 Piano 1
Dal 20/05/2004 al 26/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.193,02 Piano 1
Dal 26/09/2005 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 5, Zc. 5

		Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.193,02 Piano 1
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.193,02 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 1.193,02 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1998 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 150,60 Piano T
Dal 20/05/2004 al 26/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 150,60 Piano T
Dal 26/09/2005 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 150,60 Piano T
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 150,60 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1883, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Superficie catastale 24 mq

Rendita € 150,60
Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	776	1883	5	5	A/2	3	5,5	102 mq	1193,02 €	1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dall'esame diretto dei luoghi è emerso che la distribuzione interna attuale non risulta conforme alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, depositata in atti il 02/02/1993, essendo state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- *frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due porzioni abitative autonome, con conseguente realizzazione di un ulteriore servizio igienico e di un angolo cottura;*
- *demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, con modifica della distribuzione originaria degli ambienti;*
- *tamponatura di una finestra originariamente ubicata in un locale ad uso camera, oggi ricompreso nel soggiorno con angolo cottura dell'unità di minore consistenza derivata dal frazionamento.*

Per una più agevole comprensione delle difformità riscontrate, si rimanda agli elaborati grafici che si allegano e che di seguito si espongono.

Per quanto concerne le attività necessarie all'eventuale aggiornamento della planimetria catastale e all'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rinvia espressamente al quesito relativo alla "Regolarità edilizia".

Si precisa infine che l'immobile risulta indicato in visura catastale con indirizzo Via del Monte delle Capre n. 126, mentre a seguito di accertamento diretto presso i luoghi è risultato correttamente ubicato in Vicolo del Monte delle Capre n. 126. Tale discrasia è riconducibile a una mera incongruenza toponomastica e potrà essere rettificata dall'eventuale aggiudicatario mediante istanza gratuita di variazione toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, ovvero tramite tecnico di propria fiducia.

Data presentazione: 02/02/1993 - Data: 10/03/2025 - n. T622936 - Richiedente:

MODULARIO
F. n. rend. 482



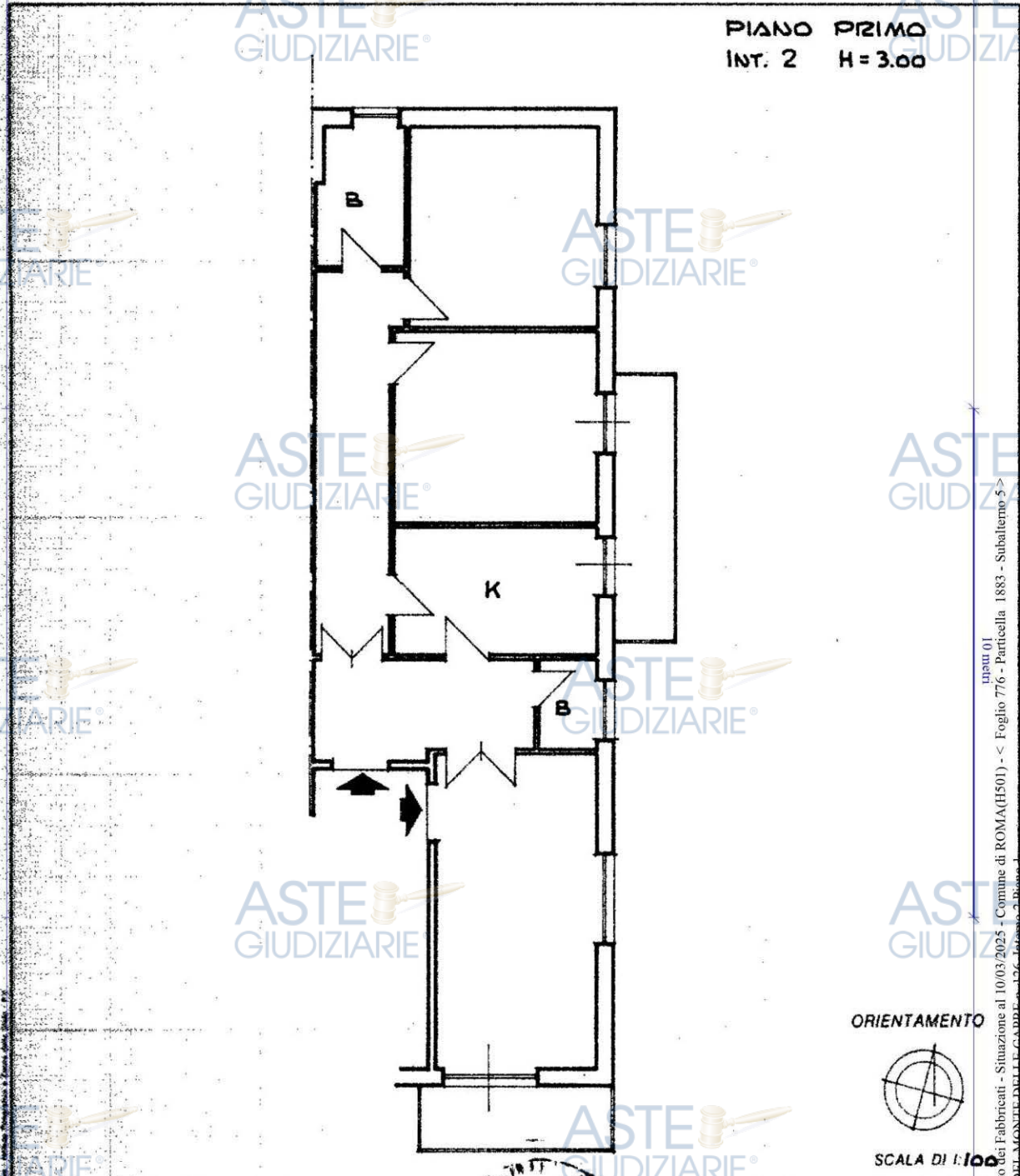
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **MONTE DELLE CAPRE** civ. **126**

PIANO PRIMO
INT. 2 H=3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Ultima denuncia di invariazione
Data presentazione: 02/02/1993 - Data: 10/03/2025 - n. T622936 - Richiedente:
Totale schede catastali: **176** - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. **1883** sub. **5**

Compilata dal **GEOMETRA**
D'ANNIBALE TOMMASO
iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **ROMA**
data **1-2-93** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

Stampa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 776 - Particella 1883 - Subalterno 5 >
VIA DEL MONTE DELLE CAPRE n. 126 - Intero 2 Piano 1

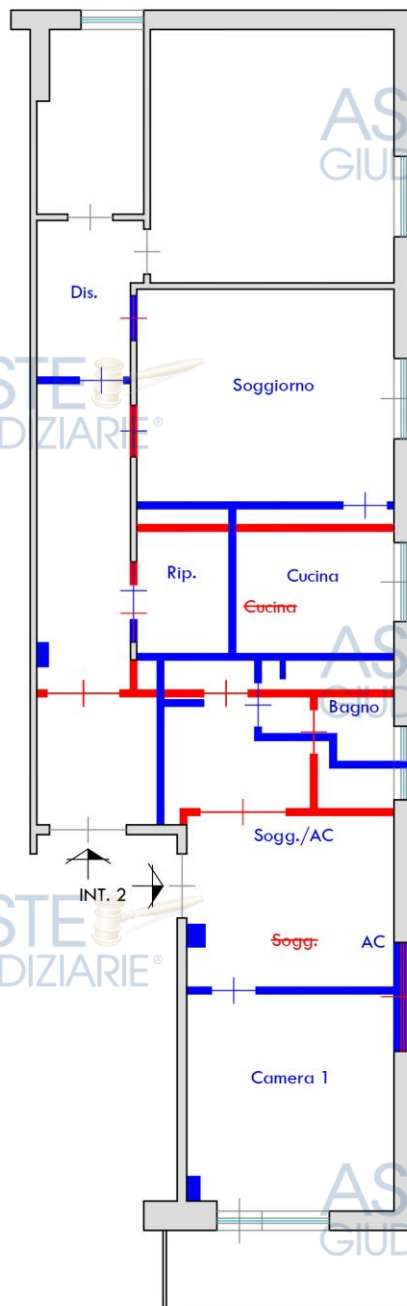
LOTTO UNICO - Bene 1

APPARTAMENTO

Vicolo del Monte delle Capre n. 126 - 00148 ROMA (RM)
Piano 1 / Int. 2 / h: 3,00 mt

 Demolizioni

 Ricostruzioni



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	776	1883	3	5	C/6	8	18 mq	24 mq	150,6 €	T		

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dall'esame diretto dei luoghi è emerso che la distribuzione interna attuale non risulta conforme alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, depositata in atti il 02/02/1993, essendo state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- *demolizione e ricostruzione parziale del tramezzo divisorio tra l'area di parcheggio e il ripostiglio.*

Per una più agevole comprensione delle difformità riscontrate, si rimanda agli elaborati grafici che si allegano e che di seguito si espongono.

Per quanto concerne le attività necessarie all'eventuale aggiornamento della planimetria catastale e all'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rinvia espressamente al quesito relativo alla "Regolarità edilizia".

Si precisa infine che l'immobile risulta indicato in visura catastale con indirizzo Via del Monte delle Capre n. 126, mentre a seguito di accertamento diretto presso i luoghi è risultato correttamente ubicato in Vicolo del Monte delle Capre n. 126. Tale discrasia è riconducibile a una mera incongruenza toponomastica e potrà essere rettificata dall'eventuale aggiudicatario mediante istanza gratuita di variazione toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, ovvero tramite tecnico di propria fiducia.

Data presentazione: 02/02/1993 - Data: 10/03/2025 - n. T622935 - Richiedente:

MODULARIO
F. rig. rend. 487



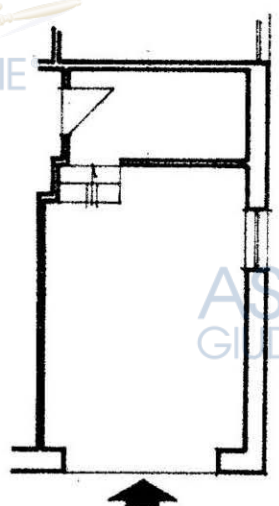
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)

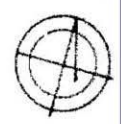
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **MONTE DELLE CAPRE** CIV. **126**

PIANO TERRA
- GARAGE H=3.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Ultima denuncia di invariazione
Data presentazione: 02/02/1993 - Data: 10/03/2025 - n. T622935 - Richiedente:
Identificativo catastale: A4(210x297) - Formato di acquisizione: A4(210x297)
n. **1883** sub **3**

Compilata dal **GEOMETRA**
D'ANNIBALE TOMMASO
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di **ROMA**
data **1-2-93** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

Urban 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 776 - Particella 1883 - Subalterno 3 >
VI DEL MONTE DELLE CAPRE n. 126 Piano T.

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ

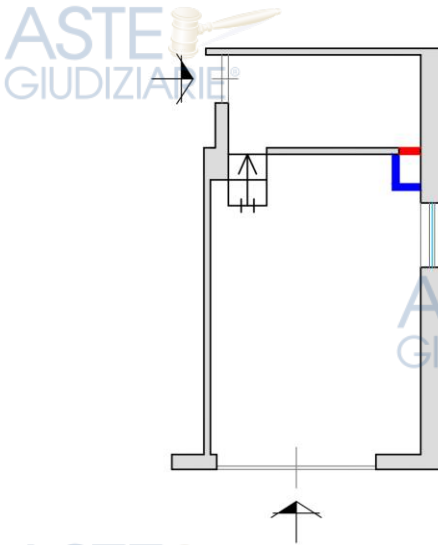
LOTTO UNICO - Bene 2

BOX AUTO

Vicolo del Monte delle Capre n. 126 - 00148 ROMA (RM)
Piano T / h: 3,00 mt

 Demolizioni

 Ricostruzioni

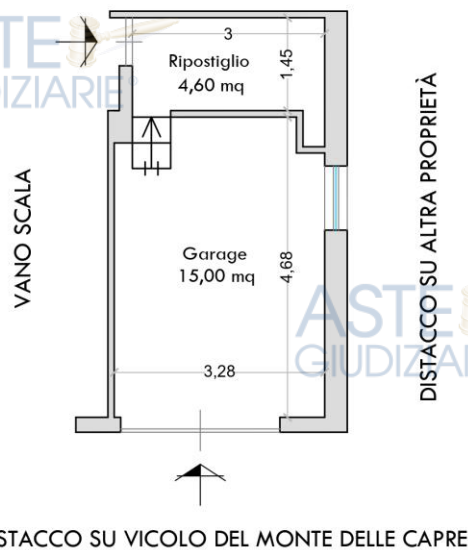


PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO - Bene 2

BOX AUTO

Vicolo del Monte delle Capre n. 126 - 00148 ROMA (RM)
Piano T / h: 3,00 mt



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, tenuto conto delle condizioni generali, delle finiture presenti e dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo, presenta uno stato conservativo complessivo definibile come discreto, risultando non omogeneo in relazione alle diverse porzioni, con locali in condizioni ordinarie e datate e altri oggetto di interventi manutentivi più recenti.

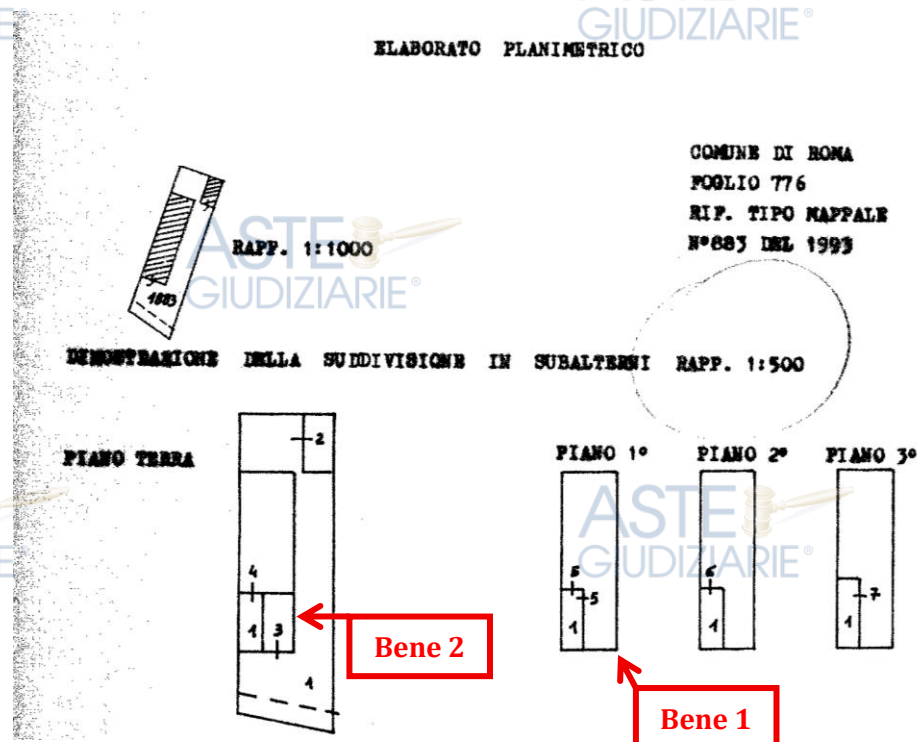
PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Dall'esame dell'elaborato planimetrico agli atti, prot. T620106 del 02/02/1993, di cui si allega copia (cfr. allegato 5), risulta che le parti comuni del fabbricato sono costituite dalla corte di accesso e dal vano scala di collegamento ai vari piani, entrambe censite catastalmente come sub. 1 - beni comuni non censibili.

La corte comune consente l'accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via al fabbricato, mentre il vano scala comune assolve alla funzione di collegamento verticale delle singole unità immobiliari.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte risulta essere stato realizzato intorno al 1967, come dichiarato nella documentazione di condono reperita e desumibile dalle caratteristiche tipologiche, dai materiali impiegati e dalle finiture presenti. Il complesso presenta tipologia edilizia residenziale, con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne in muratura intonacata e tinteggiata.

Tipologia costruttiva prevalente dell'unità immobiliare residenziale:

- Esposizione: sud - sud/est;
- Altezza interna utile: circa 3,00 m;
- Strutture verticali: muratura portante e/o telai in cemento armato con tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate;
- Solai: in laterocemento;
- Copertura: piana, costituita da lastrico solare;
- Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne in muratura intonacata e tinteggiata, con rivestimenti ceramici nei locali di servizio;
- Pavimentazione interna: in ceramica di tipologia e formato datati nella porzione principale; pavimentazioni più recenti nella porzione secondaria ristrutturata;
- Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetro singolo, avvolgibili in PVC; porte interne in legno di tipo tradizionale;
- Scale: vano scala comune in muratura;
- Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti: impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico-sanitario presente; assenza di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori, riscaldamento mediante condizionatori split a pompa di calore; produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldacqua a metano ubicato sul balcone della cucina e boiler elettrico nel bagno; impianti privi di certificazioni di conformità;
- Soffitta, cantina o simili: non presenti;
- Dotazioni condominiali: non presenti, fabbricato privo di condominio.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte risulta essere stato realizzato intorno al 1967, come dichiarato nella documentazione di condono reperita e desumibile dalle caratteristiche tipologiche, dai materiali impiegati e dalle finiture presenti. Il complesso presenta tipologia edilizia residenziale, con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne in muratura intonacata e tinteggiata.

Tipologia costruttiva prevalente dell'unità immobiliare box auto:

- Esposizione: sud - sud/est;
- Altezza interna utile: circa 3,00 m;
- Strutture verticali: muratura portante e/o telai in cemento armato con tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate;

- Solai: in laterocemento;
- Copertura: sovrastante unità immobiliari residenziali;
- Pareti interne: muratura intonacata, in parte lasciata al grezzo;
- Pavimentazione interna: in ceramica tipica dei box dell'epoca;
- Infissi esterni ed interni: serranda metallica avvolgibile sul fronte carrabile; porta di accesso interna dal vano scala comune;
- Scale: vano scala comune in muratura;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente impianto elettrico con punto luce; non risultano impianti idrico-sanitari né di riscaldamento; non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti
- Posto auto: il bene stesso è destinato a rimessa per autoveicolo;
- Soffitta, cantina o simili: presente spazio retrostante sopraelevato rispetto al piano di calpestio principale, attualmente utilizzato come ripostiglio;
- Dotazioni condominiali: non presenti, fabbricato privo di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile in oggetto risulta occupato e nella disponibilità dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** nella qualità di proprietaria dell'immobile pignorato, come dichiarato nel verbale di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 09/06/2025, che si allega (*cf. allegato 13*).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

L'immobile in oggetto risulta occupato e nella disponibilità di soggetto terzo non esecutato privo di titolo, come dichiarato nel verbale di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 09/09/2025, che si allega (*cf. allegato 13*).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1965 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita (TERRENO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Butera	08/04/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	04/05/1965	30710	20422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2004 al 26/09/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale ordinario IV	20/05/2004	93753	2004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/06/2004	65967	42518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2005 al 29/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Pugliese	26/09/2005	47934	24935
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/09/2005	130438	77183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 29/09/2005
Reg. gen. 130439 - Reg. part. 39520
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Pugliese Antonio
Data: 26/09/2005
N° repertorio: 47935
N° raccolta: 24936
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 1 il 08/10/2007
Reg. gen. 179069 - Reg. part. 45314
Importo: € 21.160,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 24/09/2007
N° repertorio: 8233063
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 09/09/2025
Reg. gen. 113415 - Reg. part. 21843
Importo: € 450.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Pugliese Antonio
Data: 26/09/2005
N° repertorio: 47935
N° raccolta: 24936

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 18/10/2013
Reg. gen. 100630 - Reg. part. 74204
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Roma in data 27 settembre 2013
n.55835/2013

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 02/07/2014
Reg. gen. 72579 - Reg. part. 48372
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Roma in data 27 maggio 2014
n.32274/2014

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 29/04/2024
Reg. gen. 51066 - Reg. part. 38860
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di pignoramento immobili di UNEP Corte d'Appello in data 29 marzo 2024
n.14396

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo"** - **Città della trasformazione** - **Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 21 Monte delle Capre

MUNICIPIO: XI

In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

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.

Carta per la Qualità: - Nulla.



Rete ecologica: - Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Fascia di rispetto: Aree o punti di visuale;
- Fascia di rispetto: Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

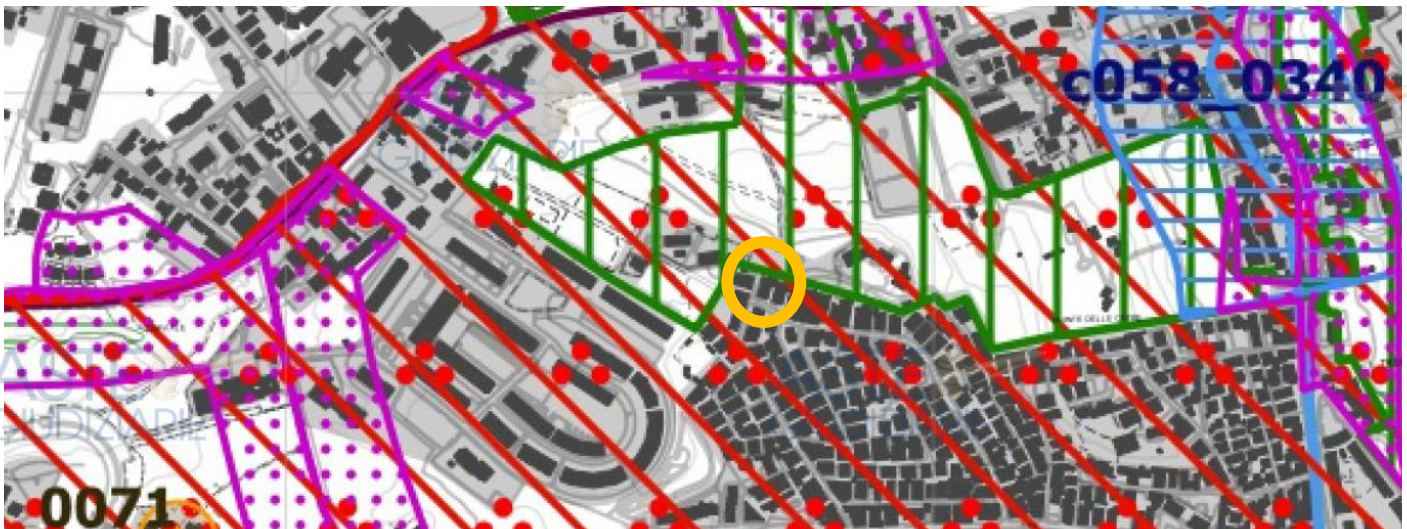


P.T.P.R. Tav. A – Foglio 24

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli dichiarativi - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche "Valle dei Casali";
- Vincolo dichiarativi - Beni d'insieme zone di interesse archeologico: "Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali".



P.T.P.R. Tav. B – Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta realizzato ed ultimato indicativamente nell'anno 1967, in assenza di regolari titoli edilizi, dall'allora proprietario dell'area, sig. **** Omissis ****.

Successivamente, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, il medesimo sig. **** Omissis **** ha presentato domanda di condono edilizio per l'intera palazzina, identificata con **prot. n. 87/79658, protocollata in data 27/04/1987, articolata nei sott. 1 - 2 - 3 - 4**. In particolare, il sott. 3 risulta riferito all'appartamento oggetto di pignoramento (Bene 1 - interno 2), mentre il sott. 2 risulta riferito al box (Bene 2).

Dalla documentazione acquisita e dai fascicoli richiesti e reperiti dal sottoscritto presso gli uffici competenti, tutte le pratiche di condono risultano allo stato "03 - effettuato controllo", condizione che indica che l'istanza è stata presa in carico e sottoposta a verifica preliminare, senza tuttavia essere definita, risultando pertanto ancora pendente e non conclusa con rilascio del titolo in sanatoria.

Nei fascicoli rinvenuti risultano presenti esclusivamente la domanda di condono edilizio ex L. 47/85 regolarmente compilata e protocollata e le copie dei versamenti effettuati, mentre non risultano agli atti né la concessione edilizia in sanatoria, né altri provvedimenti conclusivi del procedimento.

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi che l'immobile sia tuttora privo di titolo edilizio abilitativo definitivo; conseguentemente non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Si precisa inoltre che non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari e obbligatori per la sua corretta predisposizione.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI - BENE 1 + BENE 2:

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la configurazione edilizia di riferimento, desumibile dalla planimetria catastale depositata in data 02/02/1993, assunta quale unico elaborato grafico disponibile in assenza del rilascio della concessione edilizia in sanatoria e di ulteriori elaborati progettuali nel fascicolo di condono edilizio ex L. 47/85, emergono difformità urbanistico-edilizie, consistenti in opere eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo, come già descritto nei paragrafi precedenti.

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso il Municipio XI di Roma Capitale, all'esito del quale non risultano rinvenuti titoli edilizi, autorizzazioni o pratiche abilitanti riferibili alle opere riscontrate in sede di sopralluogo; pertanto, tali interventi devono ritenersi realizzati in assenza di regolari titoli urbanistico-edilizi.

In mancanza del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, l'immobile deve ritenersi privo di

legittimazione urbanistico-edilizia definitiva, con conseguente non ammissibilità di interventi edilizi successivi, se non previa definizione del procedimento di condono. Le opere eseguite successivamente alla presentazione della domanda di sanatoria non possono pertanto ritenersi assentite né legittimabili.

Alla luce di quanto sopra, l'eventuale aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese e tramite tecnico di fiducia, procedere al ripristino dello stato dei luoghi conforme alla configurazione rappresentata nella planimetria catastale del 02/02/1993 e alla riattivazione e definizione della pratica di condono edilizio ex L. 47/85, finalizzata all'eventuale ottenimento della concessione edilizia in sanatoria. Solo successivamente al rilascio di tale titolo sarà possibile procedere alla presentazione di eventuali ulteriori pratiche urbanistico-edilizie.

Considerata la pendenza della pratica di condono, la presenza di vincoli paesaggistici e archeologici insistenti sull'area e l'impossibilità di determinare puntualmente i costi necessari per i ripristini e per l'eventuale istruttoria della sanatoria, si è tenuto conto di tali circostanze in sede estimativa mediante l'applicazione di un coefficiente di decurtazione pari al 15%, che verrà detratto dal prezzo finale di stima, restando ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE - BENE 1 + BENE 2:

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato sopra esposti:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito negativo.

- Municipio XI - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), nonché rispetto le planimetrie catastali in atti del 1993, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per gli immobili de-quo, presso il Municipio XI di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CP/112045 del 22/09/2025; in seguito l'ufficio tecnico rispondeva negativamente con risposta prot. CP/118791 in data 07/10/2025, comunicando che a seguito di ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio, non risultano presentati titoli edilizi relativi all'immobile sito in Vicolo del Monte delle Capre n. 126 presso la Direzione Tecnica Municipale. Si allega risposta (cfr. allegato 9).

- Ufficio Condono Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, sono state reperite n. 4 domande di condono, prot. 87/79658 sott. 1-2-3-4, relative all'intera palazzina nonché ai bene pignorati, che si allegano integralmente (cfr. allegato 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità (Bene n. 1 + Bene n. 2)

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE N. 126, PIANO T

L'immobile staggito non è ricompreso in condominio, pertanto non risultano oneri o vincoli condominiali insoluti da segnalare.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 776, Part. 1883, Sub. 5, sito in Via del Monte delle Capre n. 126, piano 1, interno 2, zona cens. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita catastale pari a € 1.193,02, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Trullo / Via Monte delle Capre:

Abitazioni in stabili di fascia media: **2.342,00 €/mq**

(Quotazioni immobiliari di Roma - Trullo - anno 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE):

Abitazioni civili: **2.500,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 225.000,00 / 117,00 mq = 1.923,07 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 220.000,00 / 100,00 mq = 2.200,00 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 90,00 mq = 2.433,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.923,07 \text{ €/mq} + 2.200,00 \text{ €/mq} + 2.433,33 \text{ €/mq}) / 3 = 6.556,40 \text{ €/mq} / 3 = 2.185,46 \text{ €/mq}$
arrotondato a **2.150,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(2.342,00 \text{ €/mq} + 2.500,00 \text{ €/mq} + 2.150,00 \text{ €/mq}) / 3 = 6.992,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.330,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a **2.300,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$100,30 \text{ mq} \times 2.300,00 \text{ €/mq} = \text{€}230.690,00$ (**valore da decurtare**)

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 776, Part. 1883, Sub. 3, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 150,60 intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) *B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);*
- 2) *OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);*
- 3) *Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso box auto/box auto in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.*

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Trullo / Via Monte delle Capre:

Box auto & autorimesse: **1.205,00 €/mq**

(Quotazioni immobiliari di Roma - Trullo - anno 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE):

Box: **1.225,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di

compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Box paragonabile n. 1: € 25.000,00 / 18,00 mq = 1.388,88 €/mq;
- Box paragonabile n. 2: € 78.000,00 / 74,00 mq = 1.054,05 €/mq;
- Box paragonabile n. 3: € 34.000,00 / 31,00 mq = 1.096,77 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 $(1.388,88 \text{ €/mq} + 1.054,05 \text{ €/mq} + 1.096,77 \text{ €/mq}) / 3 = 3.539,70 \text{ €/mq} / 3 = 1.179,90 \text{ €/mq}$
 arrotondato a **1.150,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(1.205,00 \text{ €/mq} + 1.225,00 \text{ €/mq} + 1.150,00 \text{ €/mq}) / 3 = 3.580,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.193,33 \text{ €/mq}$
 arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 $23,50 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€} 28.200,00 \text{ (valore da decurtare)}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (da decurtare)	Quota in vendita	Totale (da decurtare)
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1	100,30 mq	2.300,00 €/mq	€ 230.690,00	100,00%	€ 230.690,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T	23,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 28.200,00	100,00%	€ 28.200,00
Valore di stima (da decurtare):					€ 258.890,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per irregolarità urbanistico-edilizie e pratica di condono non definita (Bene n. 1 + Bene n. 2)	15,00	%
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c. (Bene n. 1 + Bene n. 2)	10,00	%

Per quanto concerne i deprezzamenti da applicare all'immobile, i quali saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario degli immobili, di seguito si riepilogano:

Bene n. 1 + Bene n. 2:

- deprezzamento per irregolarità urbanistico-edilizie da ripristinare con opere edili e pratica di condono ancora pendente, non definita per entrambe i beni pari al 15 % del valore di stima;

€ 258.890,00 - 15 % = € 220.056,50

* * * *

Coefficiente di svalutazione ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 220.056,50 - 10 % = € 198.050,85 arrotondato a € 200.000,00

Valore finale di stima

LOTTO UNICO: € 200.000,00

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 13/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marcelli Marco

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastali
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Elaborato planimetrico in atti
- ✓ 06_Planimetrie stato attuale e difformità
- ✓ 07_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 08_Atti di provenienza
- ✓ 09_Accesso agli atti - Municipio 11
- ✓ 10_Documenti urbanistici - condoni
- ✓ 11_Documenti AdE - Riscontro locazione
- ✓ 12_Quotazioni immobiliari
- ✓ 13_Verballi di accesso
- ✓ 14_Scheda riassuntiva
- ✓ 15_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 425/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1883, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	100,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, tenuto conto delle condizioni generali, delle finiture presenti e dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo, presenta uno stato conservativo complessivo definibile come discreto, risultando non omogeneo in relazione alle diverse porzioni, con locali in condizioni ordinarie e datate e altri oggetto di interventi manutentivi più recenti.		
Descrizione:	<p>Appartamento ubicato nella zona "Trullo" all'interno del suburbio S. VII Portuense, nel territorio del Municipio XI di Roma Capitale, più precisamente in Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano 1, interno 2, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un piccolo fabbricato per civile abitazione, privo di condominio, costituito da un numero limitato di unità immobiliari e sviluppato su quattro piani fuori terra, privo di piano seminterrato e dotato di lastrico solare di copertura. L'accesso avviene dalla pubblica via al civico n. 126, ove sono ubicati un cancelletto pedonale e un cancello carrabile in materiale metallico, i quali immettono in una corte comune, che deve essere attraversata per raggiungere l'edificio. Tale corte risulta censita catastalmente come sub. 1 - bene comune non censibile, non oggetto di pignoramento, e conduce al portone di ingresso del vano scala comune, anch'esso censito come sub. 1 - b.c.n.c., dal quale si accede alle singole unità immobiliari. Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, balconi aggettanti dotati di ringhiere metalliche e caratteristiche architettoniche riconducibili all'edilizia residenziale del quartiere; lo stato manutentivo esterno risulta complessivamente ordinario. L'appartamento è posto al piano primo ed è dotato di due distinti accessi dal vano scala comune. Allo stato dei luoghi l'unità immobiliare risulta suddivisa di fatto in due porzioni abitative, ciascuna servita da propria porta di ingresso (entrambe con lo stesso numero d'interno 2), configurazione derivante dal frazionamento interno dell'originaria unità immobiliare, per la quale si rimanda più avanti nel quesito della regolarità edilizia. La porzione principale, di maggiore consistenza, si sviluppa a partire da un ingresso che immette in un sistema di disimpegni interni, dai quali si accede ai vari ambienti dell'abitazione. Essa risulta composta da soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, una camera da letto, un servizio igienico finestrato e un locale ripostiglio. Gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica di tipologia e disegno datati, pareti intonacate e tinteggiate e rivestimenti ceramici nei locali di servizio e nella cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di avvolgibili in PVC. Le finiture interne e gli impianti appaiono complessivamente vetusti, con normali segni di usura compatibili con l'ordinaria fruizione nel tempo. Il balcone, accessibile dalla cucina, risulta pavimentato e dotato di ringhiera metallica, sul quale risulta installata una tenda parasole. La seconda porzione abitativa, anch'essa accessibile direttamente dal vano scala comune, è composta da un ambiente soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto con accesso a balcone. Tale porzione si presenta in migliori condizioni manutentive rispetto alla parte principale, risultando oggetto di interventi di ristrutturazione più recenti, come desumibile dalle finiture, dalle pavimentazioni, dai rivestimenti e dallo stato generale degli ambienti. Il balcone, accessibile dalla camera, risulta pavimentato e dotato di ringhiera metallica, con affaccio sulla corte comune e distacco sulla pubblica via. Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori; il riscaldamento degli ambienti è garantito mediante condizionatori di tipo split a pompa di calore. La produzione di acqua calda sanitaria risulta assicurata dalla presenza di una scaldacqua a metano ubicato sul balcone della cucina, nonché di un boiler elettrico installato all'interno del bagno. Gli impianti, in base a quanto riscontrato e a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, sono privi delle relative certificazioni di conformità. Nel complesso, l'unità immobiliare presenta complessivamente uno stato di conservazione discreto, risultando la porzione principale in condizioni vetuste, mentre la porzione secondaria appare in buono stato manutentivo. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 09/06/2025 e 09/09/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr. allegato 13). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 776, Part. 1883, Sub. 5, sito in Via del Monte delle Capre n. 126, piano 1, interno 2, zona cens. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita catastale pari a € 1.193,02, intestato alla sig.ra</p>		

	**** Omissis **** (proprietà 1/1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1883, Sub. 3, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	23,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, tenuto conto delle condizioni generali, delle finiture presenti e dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo, presenta uno stato conservativo complessivo definibile come discreto, risultando non omogeneo in relazione alle diverse porzioni, con locali in condizioni ordinarie e datate e altri oggetto di interventi manutentivi più recenti.		
Descrizione:	<p>Box auto ubicato nella zona "Trullo" all'interno del suburbio S. VII Portuense, nel territorio del Municipio XI di Roma Capitale, più precisamente in Vicolo del Monte delle Capre n. 126, piano terra, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****. Il bene oggetto di stima è inserito all'interno del medesimo fabbricato per civile abitazione descritto al precedente Bene 1, al quale si rinvia integralmente per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, costruttive e manutentive del complesso edilizio e delle parti comuni. Il box auto è posto al piano terra ed è accessibile direttamente dalla corte comune censita catastalmente come sub. 1 - bene comune non censibile, non oggetto di pignoramento, mediante una serranda metallica avvolgibile. Al momento del sopralluogo non è stato possibile procedere all'apertura della serranda, pertanto non è stato possibile verificarne l'effettiva funzionalità. L'unità risulta altresì dotata di un accesso pedonale dal vano scala comune, anch'esso censito come sub. 1 - b.c.n.c., mediante porta interna. Internamente il locale si presenta come autorimessa con spazio destinato alla rimessa di un autoveicolo; nella parte retrostante, posta a quota leggermente rialzata rispetto al piano di calpestio dell'area di parcheggio, è presente un ulteriore spazio attualmente utilizzato come locale di deposito/ripostiglio, nel quale risulta collocata anche una postazione con scrivania. Le finiture e lo stato manutentivo risultano ordinari e coerenti con la destinazione d'uso del bene. Il box risulta dotato di impianto elettrico con presenza di corrente al momento del sopralluogo; tuttavia, per quanto riscontrato e dichiarato, non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti. Lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, in data 09/06/2025 e 09/09/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr. allegato 13). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 776, Part. 1883, Sub. 3, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 150,60 intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		