

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	6
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	7
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	7
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	8
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	9
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	10
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	12
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	13

Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	13
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	14
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	14
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	14
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	16
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	19
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	21
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1.....	21
Regolarità edilizia.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1 22

Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1..... 22

Vincoli od oneri condominiali 21

Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1..... 22

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1 22

Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1..... 22

Stima / Formazione lotti..... 23

Riepilogo bando d'asta 27

Lotto Unico..... 27

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E..... 23

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 571.900,00..... 29

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 31

Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1..... 31

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1 32

Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1..... 32



All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel., veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.967775, 12.606481)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.967775, 12.606481)
- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.967775, 12.606481)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Porzione di villino bifamiliare, con piscina ed ampia corte pertinenziale in parte pavimentata, distinto con l'interno C1, articolato su 2 livelli, parte di un più ampio complesso residenziale, composto da 4 ville bifamiliari per complessive 16 unità immobiliari, con accesso dal civico 27 di Via Fratelli Maristi, l'immobile, oltre all'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità interna del complesso residenziale, dispone di un ulteriore accesso dal civico 25 di Via Fratelli Maristi.

L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma, all'esterno del GRA nei pressi della località Sant'Alessandro lungo Via Nomentana, all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da villini bifamiliari, il tutto con grado di finitura medio alto realizzato a metà degli anni 80, l'aerea circostante risulta caratterizzata da edifici tipo ville e villini realizzati a partire dagli anni 70; nelle vicinanze sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo la limitrofa Via Nomentana in località Parco Azzurro e Colleverde di Guidonia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici.

Il cespite pignorato è così composto: al piano terra soggiorno su due livelli, separati da 3 gradini, articolato in salotto e zona pranzo che si affacciano su terrazzo a livello con vista sulla piscina, scendendo ulteriori 3 gradini si accede alla cucina abitabile, con affaccio su area pavimentata coperta da tettoia in legno, una camera, dalla quale si accede alla corte esclusiva ed un bagno, all'esterno si trovano inoltre un locale magazzino a ridosso del muro di recinzione ed un locale tecnico; al piano primo si trova la zona notte con 2 camere, di cui una con balcone, ed un bagno, tramite 2 gradini si raggiunge una camera più piccola con balcone ed ulteriore bagno.

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 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Il cespite pignorato, al PS1 del bene 1, è composto da: 2 ampi locali contigui, di cui uno privo di pavimentazione, dai quali si accede ad un locale magazzino ed ad intercapedine; la cantina dispone di accesso diretto al giardino e l'illuminazione naturale è garantita da 2 bocche di lupo nella porzione verso il giardino e verso la piscina e da finestre nella porzione che si affaccia sulla rampa carrabile; tramite scala interna non rifinita si accede alla porzione residenziale.

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° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Box auto del villino C1, posto al piano interrato.

Il cespite pignorato è composto da: locale box auto, privo di saracinesca, con accesso da rampa carrabile interna.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1
- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg.ri **** Omissis **** risultano separati (Separazione omologata).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg.ri **** Omissis **** risultano separati (Separazione omologata).

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg.ri **** Omissis **** risultano separati (Separazione omologata).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Villini C2 e D1, Via Fratelli Maristi, viabilità interna, salvo altri

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Cantine del villino C2 e D1, terrapieno per 2 lati, box auto sub 3, salvo altri

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Cantina sub 6, rampa carrabile sub 3, terrapieno per 2 lati, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	141,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,80 m	T-1
Balcone scoperto/Portici	27,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	T-1
Giardino	403,00 mq	411,00 mq	0,10	41,10 mq	0,00 m	T
Piscina	35,00 mq	35,00 mq	0,3	10,50 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				219,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il frazionamento dell'immobile sarebbero necessari lavori onerosi e, probabilmente, antieconomici

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	130,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio	27,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 2,48 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 1.797,27 Piano S1-T-1
Dal 23/06/2014 al 13/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.797,27 Piano S1-T-1
Dal 13/01/2021 al 04/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.797,27 Piano S1-T-1
Dal 04/05/2021 al 30/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 5/3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 1.347,95 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 2,48 Piano S1-T-1

Dal 01/01/1992 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 1.797,27 Piano S1-T-1
Dal 23/06/2014 al 13/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.797,27 Piano S1-T-1
Dal 13/01/2021 al 04/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 1/1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.797,27 Piano S1-T-1
Dal 04/05/2021 al 13/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 131mq Superficie catastale 142 mq Rendita € 217,74 Piano S1
Dal 13/06/2022 al 30/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 131mq Superficie catastale 142 mq Rendita € 331,51 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 28 mq Rendita € 0,30 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 28 mq Rendita € 131,59 Piano S1
Dal 23/06/2014 al 13/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 28 mq Superficie catastale 34 mq mq Rendita € 131,59

		Piano S1
Dal 13/01/2021 al 30/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 677, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 mq Superficie catastale 34 mq mq Rendita € 131,59 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	146	677/678	5/3	6	A7	4	9 vani	167 mq	1347,95 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	146	677	6	6	C2	6	131mq	142 mq	331,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	146	677	3	6	C6	12	28 mq	34 mq mq	131,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

L'immobile si presenta in più che discrete condizioni di uso e manutenzione, si evidenziano pavimenti in gres e ceramica al PT, mentre al P1 (zona notte) sono in parquet; pavimenti e rivestimenti nei bagni e nella cucina in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle ed inferriate, interni in legno. Esternamente il vilino è rifinito in tinta a presenta copertura a falde inclinate con manto in tegole; il giardino è in parte pavimentato ed in parte, sul retro, lasciato a verde, mentre nella porzione verso Via Fratelli Maristi è stata realizzata una piscina.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Il piano S1 presenta pavimenti in ceramica e pereti intonacate e tinteggiate, alcune porzioni risultano al grezzo e prive di pavimentazione.

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Il box si presenta in discreto stato di uso e manutenzione.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Villino bifamiliare inserito in un complesso residenziale, costituito in condominio, composto da 8 villini bifamiliari uguali tra loro, servito da viabilità interna ad uso esclusivo dei condomini, come meglio indicate nel regolamento condominiale, Notaio Francesco Di Pietro del 09/12/1987 Rep. 13864 Racc. 5918.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato a favore della Marina Militare che corrisponde un'indennità; tale circostanza è rilevabile dal solo atto di compravendita, ma non viene menzionata nel regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Il bene pignorato si presenta con struttura in c.a. e tamponature in muratura e copertura a falde inclinate con manto in tegole.

Per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, utilizzata anche per produzione di acqua calda sanitaria, è presente inoltre impianto FV di potenza 6kW circa; l'appartamento presenta pavimenti in parquet e marmo; pavimenti e rivestimenti nei bagni e nelle cucine in ceramica, pareti intonacate e tinte; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e tapparelle, interni in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria compagna, esecutata anch'ella **** Omissis **** ed alla figlia.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1988 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Di Pietro	22/12/1988	15939	6700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	19/01/1989	7459	4844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2014 al 13/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marina Montelatici	23/06/2014	2278	1085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	25/06/2014	70227	46728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2021 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	13/01/2021	93212	41499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	25/01/2021	8273	5699
		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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1988 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Di Pietro	22/12/1988	15939	6700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	19/01/1989	7459	4844
		Registrazione			
Dal 23/06/2014 al 13/01/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marina Montelatici	23/06/2014	2278	1085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/01/2021 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	25/06/2014	70227	46728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	13/01/2021	93212	41499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	25/01/2021	8273	5699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

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.

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1988 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Di Pietro	22/12/1988	15939	6700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	19/01/1989	7459	4844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2014 al 13/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marina Montelatici	23/06/2014	2278	1085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	25/06/2014	70227	46728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2021 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	13/01/2021	93212	41499
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	25/01/2021	8273	5699
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 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 25/06/2014
Reg. gen. 70235 - Reg. part. 9063
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Marina Montelatici
Data: 23/06/2014
N° repertorio: 2279
N° raccolta: 1086
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/11/2019
Iscritto a Roma il 19/11/2019
Reg. gen. 136838 - Reg. part. 25691
Importo: € 69.893,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.946,70
Data: 15/11/2019
N° repertorio: 16980
N° raccolta: 9719

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 30/05/2022
Iscritto a Roma il 31/05/2022
Reg. gen. 71776 - Reg. part. 14188
Importo: € 156.802,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.401,41
Data: 30/05/2022
N° repertorio: 19280
N° raccolta: 9722

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 08/11/2013
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 78726
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/01/2024
Reg. gen. 6285 - Reg. part. 4628
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si specifica che il preliminare di compravendita non risulta cancellabile.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 25/06/2014
Reg. gen. 70235 - Reg. part. 9063
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Marina Montelatici
Data: 23/06/2014
N° repertorio: 2279
N° raccolta: 1086
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/11/2019
Iscritto a Roma il 19/11/2019
Reg. gen. 136838 - Reg. part. 25691
Importo: € 69.893,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.946,70
Data: 15/11/2019
N° repertorio: 16980
N° raccolta: 9719

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 30/05/2022

Iscritto a Roma il 31/05/2022

Reg. gen. 71776 - Reg. part. 14188

Importo: € 156.802,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.401,41

Data: 30/05/2022

N° repertorio: 19280

N° raccolta: 9722

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 08/11/2013

Reg. gen. 108744 - Reg. part. 78726

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 19/01/2024

Reg. gen. 6285 - Reg. part. 4628

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si specifica che il preliminare di compravendita non risulta cancellabile.

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 25/06/2014

Reg. gen. 70235 - Reg. part. 9063

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Marina Montelatici

Data: 23/06/2014

N° repertorio: 2279

N° raccolta: 1086

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/11/2019

Iscritto a Roma il 19/11/2019

Reg. gen. 136838 - Reg. part. 25691
Importo: € 69.893,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.946,70
Data: 15/11/2019
N° repertorio: 16980
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 08/11/2013
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 78726

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 19/01/2024
Reg. gen. 6285 - Reg. part. 4628
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si specifica che il preliminare di compravendita non risulta cancellabile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, ex artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità".

L'area risulta altresì assoggettata a vincolo paesaggistico ex art.8 delle NTA del PTPR Regione Lazio.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità.

Immobile realizzato con regolare concessione edilizia n. 1948/C del 17/10/1983 e successiva variante n. 1383/C del 10/08/1984 e successiva concessione in sanatoria n. 5/S del 09/02/1988 prot.194607/86. In data 27/03/2001 è stato rilasciato certificato di agibilità in sanatoria n. 592.

CILA per opere di manutenzione straordinaria prot. 18645 del 11/03/2014.

Successivamente all'acquisto l'esecutato ha realizzato lavori di ristrutturazione edilizia con DIA prot. CE/60857 del 23/07/2015 e successiva variante prot. CE/109835 del 29/12/2015 precedute da nell'autorizzazione paesaggistica prot. QI/667/2015, per detti lavori è stata presentata comunicazione di fine lavori prot. CE/106559 del 10/08/2018; successivamente è stata presentata SCIA in sanatoria, per lavori eseguiti in difformità alle su citate DIA, inoltrata tramite pec al protocollo del Municipio Roma IV in data 03/05/2021 prot. CE/2021/0043191; a seguito di tali interventi non risulta presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, che sarà a rischio, cura, onere e spese dell'aggiudicatario richiedere ai competenti Uffici e dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.
Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati grafici allegati alla SCIA in sanatoria del 03/05/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Classe D, Prot. 47964 del 15/01/2025
- 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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Vedasi quanto indicato per il bene 1

Porzioni immobiliari che non necessitano di APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore di condominio **** Omissis **** con comunicazione mezzo mail del 25/09/2024 ha informato che alla data non erano presenti morosità da parte degli esecutati.

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

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

• **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1

Porzione di villino bifamiliare, con piscina ed ampia corte pertinenziale in parte pavimentata, distinto con l'interno C1, articolato su 2 livelli, parte di un più ampio complesso residenziale, composto da 4 ville bifamiliari per complessive 16 unità immobiliari, con accesso dal civico 27 di Via Fratelli Maristi. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma, all'esterno del GRA nei pressi della località Sant'Alessandro lungo Via Nomentana, all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da villini bifamiliari, il tutto con grado di finitura medio alto realizzato a metà degli anni 80, l'aerea circostante risulta caratterizzata da edifici tipo ville e villini realizzati a partire dagli anni 70; nelle vicinanze sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo la limitrofa Via Nomentana in località Parco Azzurro e Colleverde di Guidonia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici. Il cespite pignorato è così composto: al piano terra soggiorno su due livelli, separati da 3 gradini, articolato in salotto e zona pranzo che si affacciano su terrazzo a livello con vista sulla piscina, scendendo ulteriori 3 gradini si accede alla cucina abitabile, con affaccio su area pavimentata coperta da tettoia in legno, una camera, dalla quale si accede alla corte esclusiva ed un bagno, all'esterno si trovano inoltre un locale magazzino a ridosso del muro di recinzione ed un locale tecnico; al piano primo si trova la zona notte con 2 camere, di cui una con balcone, ed un bagno, tramite 2 gradini si raggiunge una camera più piccola con balcone ed ulteriore bagno. L'immobile, oltre all'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità interna del complesso residenziale, dispone di un ulteriore accesso dal civico 25 di Via Fratelli Maristi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 5/3, Zc. 6, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/2)

Valore di stima del bene: € 449.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Gennaio e Marzo 2024 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un villino, attualmente in vendita, ubicato nello stesso complesso immobiliare dell'immobile pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 449.000,00, con un parametro unitario pari ad € 2.045,00/mq che risulta compreso nei parametri dell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona E101 (€ 1.850/mq. - € 2.650/mq.) ed all'interno di quello del Borsino immobiliare (€ 1.563/mq. - € 2.396/mq.).

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1

Il cespite pignorato è composto da: 2 ampi locali contigui, di cui uno privo di pavimentazione, dai quali si accede ad un locale magazzino ed ad intercapedine; la cantina dispone di accesso diretto al giardino e l'illuminazione naturale è garantita da 2 bocche di lupo nella porzione verso il giardino e verso la piscina e da finestre nella porzione che si affaccia sulla rampa carrabile; tramite scala interna non rifinita si accede alla porzione residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/2)

Valore di stima del bene: € 125.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Gennaio e Marzo 2024 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un villino, attualmente in vendita, ubicato nello stesso complesso immobiliare dell'immobile pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 125.000,00.

- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1

Box auto del villino C1, posto al piano interrato. Il cespite pignorato è composto da: locale box auto, privo di saracinesca, con accesso da rampa carrabile interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/2)

Valore di stima del bene: € 28.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Gennaio e Marzo 2024 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un villino, attualmente in vendita, ubicato nello stesso complesso immobiliare dell'immobile pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 28.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1	219,80 mq	2.045,00 €/mq	€ 449.000,00	100,00%	€ 449.000,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	143,00 mq	875,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 125.000,00
Bene N° 3 - Parcheggio Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1	35,00 mq	800,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00

Valore di stima: € 602.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 572.000,00

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 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio di calcolo MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni di mercato



✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1
Porzione di villino bifamiliare, con piscina ed ampia corte pertinenziale in parte pavimentata, distinto con l'interno C1, articolato su 2 livelli, parte di un più ampio complesso residenziale, composto da 4 ville bifamiliari per complessive 16 unità immobiliari, con accesso dal civico 27 di Via Fratelli Maristi, l'immobile, oltre all'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità interna del complesso residenziale, dispone di un ulteriore accesso dal civico 25 di Via Fratelli Maristi. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma, all'esterno del GRA nei pressi della località Sant'Alessandro lungo Via Nomentana, all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da villini bifamiliari, il tutto con grado di finitura medio alto realizzato a metà degli anni 80, l'area circostante risulta caratterizzata da edifici tipo ville e villini realizzati a partire dagli anni 70; nelle vicinanze sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo la limitrofa Via Nomentana in località Parco Azzurro e Colleverde di Guidonia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici. Il cespite pignorato è così composto: al piano terra soggiorno su due livelli, separati da 3 gradini, articolato in salotto e zona pranzo che si affacciano su terrazzo a livello con vista sulla piscina, scendendo ulteriori 3 gradini si accede alla cucina abitabile, con affaccio su area pavimentata coperta da tettoia in legno, una camera, dalla quale si accede alla corte esclusiva ed un bagno, all'esterno si trovano inoltre un locale magazzino a ridosso del muro di recinzione ed un locale tecnico; al piano primo si trova la zona notte con 2 camere, di cui una con balcone, ed un bagno, tramite 2 gradini si raggiunge una camera più piccola con balcone ed ulteriore bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 5/3, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/2) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, ex artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità". L'area risulta altresì assoggettata a vincolo paesaggistico ex art.8 delle NTA del PTPR Regione Lazio.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1
Il cespite pignorato è composto da: 2 ampi locali contigui, di cui uno privo di pavimentazione, dai quali si accede ad un locale magazzino ed ad intercapedine; la cantina dispone di accesso diretto al giardino e l'illuminazione naturale è garantita da 2 bocche di lupo nella porzione verso il giardino e verso la piscina e da finestre nella porzione che si affaccia sulla rampa carrabile; tramite scala interna non rifinita si accede alla porzione residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/2) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, ex artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità". L'area risulta altresì assoggettata a vincolo paesaggistico ex art.8 delle NTA del PTPR Regione Lazio.
- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1
Box auto del villino C1, posto al piano interrato. Il cespite pignorato è composto da: locale box auto, privo di saracinesca, con accesso da rampa carrabile interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione
18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo
2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema
insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, ex
artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità". L'area
risulta altresì assoggettata a vincolo paesaggistico ex art.8 delle NTA del PTPR Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 572.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 571.900,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/2
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677/678, Sub. 5/3, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	219,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in più che discrete condizioni di uso e manutenzione, si evidenziano pavimenti in gres e ceramica al PT, mentre al P1 (zona notte) sono in parquet; pavimenti e rivestimenti nei bagni e nella cucina in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle ed inferriate, interni in legno. Esternamente il vilino è rifinito in tinta a presenta copertura a falde inclinate con manto in tegole; il giardino è in parte pavimentato ed in parte, sul retro, lasciato a verde, mentre nella porzione verso Via Fratelli Maristi è stata realizzata una piscina.		
Descrizione:	Porzione di villino bifamiliare, con piscina ed ampia corte pertinenziale in parte pavimentata, distinto con l'interno C1, articolato su 2 livelli, parte di un più ampio complesso residenziale, composto da 4 ville bifamiliari per complessive 16 unità immobiliari, con accesso dal civico 27 di Via Fratelli Maristi, l'immobile, oltre all'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità interna del complesso residenziale, dispone di un ulteriore accesso dal civico 25 di Via Fratelli Maristi. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma, all'esterno del GRA nei pressi della località Sant'Alessandro lungo Via Nomentana, all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da villini bifamiliari, il tutto con grado di finitura medio alto realizzato a metà degli anni 80, l'area circostante risulta caratterizzata da edifici tipo ville e villini realizzati a partire dagli anni 70; nelle vicinanze sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo la limitrofa Via Nomentana in località Parco Azzurro e Colleverde di Guidonia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici. Il cespite pignorato è così composto: al piano terra soggiorno su due livelli, separati da 3 gradini, articolato in salotto e zona pranzo che si affacciano su terrazzo a livello con vista sulla piscina, scendendo ulteriori 3 gradini si accede alla cucina abitabile, con affaccio su area pavimentata coperta da tettoia in legno, una camera, dalla quale si accede alla corte esclusiva ed un bagno, all'esterno si trovano inoltre un locale magazzino a ridosso del muro di recinzione ed un locale tecnico; al piano primo si trova la zona notte con 2 camere, di cui una con balcone, ed un bagno, tramite 2 gradini si raggiunge una camera più piccola con balcone ed ulteriore bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria compagna, esecutata anch'ella **** Omissis **** ed alla figlia.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	143,00 mq

Stato conservativo:	Il piano S1 presenta pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate, alcune porzioni risultano al grezzo e prive di pavimentazione.
Descrizione:	Il cespite pignorato, posto al PS1 del Bene 1, è composto da: 2 ampi locali contigui, di cui uno privo di pavimentazione, dai quali si accede ad un locale magazzino ed ad intercapedine; la cantina dispone di accesso diretto al giardino e l'illuminazione naturale è garantita da 2 bocche di lupo nella porzione verso il giardino e verso la piscina e da finestre nella porzione che si affaccia sulla rampa carrabile; tramite scala interna non rifinita si accede alla porzione residenziale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria compagna, esecutata anch'ella **** Omissis **** ed alla figlia.

Bene N° 3 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fratelli Maristi 27, interno C1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/2
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 677, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Il box si presenta in discreto stato di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Box auto del villino C1, posto al piano interrato. Il cespite pignorato è composto da: locale box auto, privo di saracinesca, con accesso da rampa carrabile interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria compagna, esecutata anch'ella **** Omissis **** ed alla figlia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRATELLI MARISTI 27, INTERNO C1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 25/06/2014
Reg. gen. 70235 - Reg. part. 9063
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Marina Montelatici
Data: 23/06/2014
N° repertorio: 2279
N° raccolta: 1086
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/11/2019
Iscritto a Roma il 19/11/2019
Reg. gen. 136838 - Reg. part. 25691
Importo: € 69.893,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.946,70
Data: 15/11/2019
N° repertorio: 16980
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 30/05/2022
Iscritto a Roma il 31/05/2022
Reg. gen. 71776 - Reg. part. 14188
Importo: € 156.802,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.401,41
Data: 30/05/2022
N° repertorio: 19280
N° raccolta: 9722
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/01/2024
Reg. gen. 6285 - Reg. part. 4628
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si specifica che il preliminare di compravendita non risulta cancellabile.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 25/06/2014
Reg. gen. 70235 - Reg. part. 9063
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Marina Montelatici
Data: 23/06/2014
N° repertorio: 2279
N° raccolta: 1086
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/11/2019
Iscritto a Roma il 19/11/2019
Reg. gen. 136838 - Reg. part. 25691
Importo: € 69.893,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.946,70
Data: 15/11/2019
N° repertorio: 16980
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 30/05/2022
Iscritto a Roma il 31/05/2022
Reg. gen. 71776 - Reg. part. 14188
Importo: € 156.802,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.401,41
Data: 30/05/2022
N° repertorio: 19280
N° raccolta: 9722
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/01/2024
Reg. gen. 6285 - Reg. part. 4628
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Si specifica che il preliminare di compravendita non risulta cancellabile.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 25/06/2014

Reg. gen. 70235 - Reg. part. 9063

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Marina Montelatici

Data: 23/06/2014

N° repertorio: 2279

N° raccolta: 1086

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/11/2019

Iscritto a Roma il 19/11/2019

Reg. gen. 136838 - Reg. part. 25691

Importo: € 69.893,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.946,70

Data: 15/11/2019

N° repertorio: 16980

N° raccolta: 9719

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 19/01/2024

Reg. gen. 6285 - Reg. part. 4628

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si specifica che il preliminare di compravendita non risulta cancellabile.