

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 1202/2025 riunita alla 668/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 17, piano Terzo	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 3, piano PS1	4
Bene N° 3 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Castel Mola, 3, interno 1, piano S1	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Precisazioni	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17

Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1.....	30
Lotto 2.....	31
Lotto 3.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1.....	35
Lotto 2.....	36
Lotto 3.....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 668/2025 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.600,00	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.600,00	40

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 17, piano Terzo
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 3, piano PS1
- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Castel Mola, 3, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTEL MOLA, 7, INTERNO 17, PIANO TERZO

La soffitta oggetto del pignoramento è ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano terzo interno 17. La strada è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma e all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio.

Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali.

Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arrivano sia al piano soffitte sia al piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine.

La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava parzialmente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: vano 1 con ripostiglio, disimpegno, terrazzo, vano 2 e vano 3.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTEL MOLA, 7, INTERNO 3, PIANO PS1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano S1 interno 3. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande

all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio.

Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali.

Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arriva sia il piano soffitte sia il piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine.

La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero da oggetti e in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTEL MOLA, 3, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Castel Mola n. 3, al piano S1 interno 1. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio.

Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali.

Da Via Castel Mola n. 3 un cancello carrabile in materiale metallico permette l'ingresso a una rampa esterna che raggiunge direttamente il box oggetto di pignoramento. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine.

La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero e in buono stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 17, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto e Concessione Edilizia

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Estratto di matrimonio (Vedi allegato C).

CONFINI

La soffitta confina con vano ascensore, soffitta n. 16, distacchi su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	75,40 mq	87,00 mq	0,25	21,75 mq	2,75 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				21,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,75 mq		

La superficie totale della soffitta è di circa mq. 75,40 così suddivisa: vano 1 mq. 45,80, ripostiglio mq. 0,80, disimpegno mq. 4,80, vano 2 mq. 8,00 e vano 3 mq. 16,00. Inoltre, la soffitta è dotata di un terrazzo a tasca.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.

La superficie lorda della soffitta comprensiva della superficie lorda omologata del terrazzo a tasca risulta pari a mq. 87,00. La superficie lorda della soffitta ragguagliata del coefficiente 0,25 è pari a mq. 21,75.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2002 al 20/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 25 Categoria F3
Dal 20/02/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 25, Zc. 6

		Categoria C2 Cl.3, Cons. 75,00 mq. Rendita € 120,08 Piano Terzo
Dal 30/10/2003 al 29/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 75,00 mq Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 120,08 Piano Terzo

Dal 13/06/2002 al 20/02/2003

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 25, Categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione o non ancora ultimato) - Via Castel Mola n. snc int. 4 Piano 3

**** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 13/06/2002 Pubblico Ufficiale Notaio Golia Sede Valmontone (RM) Repertorio n. 63983 - Compravendita (Preallineamento) n. 106415.1/2003 - Pratica n. 779776 in atti dal 04/08/2003.

Costituzione del 20/02/2003 Pratica n. 145522 in atti dal 20/02/2003 Costituzione (n. 1590.1/2003)

Dal 20/02/2003 al 30/10/2003

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 25, ZC 6, Categoria C/2, classe 3, CONS 75 MQ., Rendita € 120,08 Via Castel Mola n. 7 int. 17 Piano 3

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 30/10/2003 Pubblico Ufficiale Notaio Chialamberto Enzo Sede Roma (RM) Repertorio n. 51908 - Compravendita Trascrizione n. 63313.1/2003 Repertorio PI di Roma 1 in atti dal 06/11/2003

Variazione del 24/07/2003 Pratica n. 753696 in atti dal 24/07/2003 da in CDC (centro dati catastali) a definito (n. 36609.1/2003)

Variazione Toponomastica del 04/08/2003 Pratica n. 779776 in atti dal 04/08/2003 Variazione di Toponomastica (n. 38090.1/2003)

Dal 30/10/2003 al 29/10/2025

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 25, ZC 6, Categoria C/2, classe 3, CONS 75 MQ., sup. cat. 87 mq.; Rendita € 120,08 Via Castel di Mola n. 7 int. 17 Piano 3

**** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà

**** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 31/03/2006 Pubblico Ufficiale Notaio Cimmino Tullio Sede Roma (RM)

Repertorio n. 60013 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 24715.1/2006 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 10/04/2006

Variazione nel Classamento del 24/07/2004 Pratica n. RM0577114 in atti dal 24/07/2004 Variazione di Classamento (n. 51902.1/2004)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica Catastale (Vedi allegato D1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1035	1081	25	6	C2	3	75,00	87,00 mq	120,08 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

La soffitta oggetto del pignoramento, intestata per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 a **** Omissis **** risulta regolarmente accatastata e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato E1) a eccezione di una finestrina di affaccio sul terrazzo, come da schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato F).

PRECISAZIONI

Nella tavola di progetto al piano sottotetto le soffitte sono sei e ognuna collegata con scala interna all'appartamento sottostante. Allo stato attuale le soffitte sono quattro, autonome e di maggior consistenza, come si evidenzia nell'elaborato planimetrico catastale presente al catasto dal 2003 e ripresentato nel 2005 (Vedi allegato G). L'elaborato planimetrico catastale rappresenta il disegno in scala del fabbricato con le unità immobiliari, le parti comuni, le aree scoperte e i rispettivi subalterni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo e manutentivo. I vari ambienti parzialmente arredati.

PARTI COMUNI

La soffitta pignorata risulta inserita in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La soffitta oggetto di causa si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ed è parzialmente arredata. L'immobile durante il sopralluogo era così composto: vano 1 con ripostiglio e angolo cottura, disimpegno, terrazzo a tasca, vano 2/bagno e vano 3 (Vedi allegato H1).

L'illuminazione interna è scarsa. Sono presenti una piccola finestra (vano 1) e una porta finestra (disimpegno) che affacciano sul terrazzo e una finestra nel vano 3.

I pavimenti sono in materiale tipo ceramico.

Le pareti sono tinteggiate a eccezione di parte delle pareti rivestite in materiale ceramico dell'angolo cottura nel vano 1 e nel vano 2 adibito a bagno.

L'altezza interna con soffitto inclinato varia da circa mt. 0,60 a mt. 2,75.

Gli infissi sono costituiti da finestre e porte finestre con profilati di legno e doppio vetro.

La porta d'ingresso è blindata.

Le porte interne sono in legno a un'anta tranne la porta del vano 2 che è del tipo scrigno.

Gli impianti sono tutti sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con scaldabagno a gas collocato nel balcone e utilizzato anche per

l'acqua calda sanitaria.
L'unità immobiliare non presenta utenze attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/2003 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chialamberto Enzo	30/10/2003	51908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	05/11/2003	96592	63313
		Registrazione			
Dal 05/11/2003 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	31/03/2006	60013	19549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	07/04/2006	43038	24715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/11/2003 al 05/11/2003

Trascritta il 05/11/2003 RG 96592 RP 63313

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Chialamberto Enzo

Repertorio n. 51908 del 30/10/2003

A favore di

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 -

Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46

Contro

**** Omissis **** S.r.l. con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46

Trascritta il 07/04/2006 RG 43038 RP 24715

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Cimmino Tullio

Repertorio n. 60013 Raccolta n. 19549 del 31/03/2006

A favore di

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

Contro

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Cimmino Tullio 07/04/2006 (Vedi allegato I)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 07/04/2006

Reg. gen. 43039 - Reg. part. 12478

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Cimmino Tullio

Data: 31/03/2006

N° repertorio: 60014

N° raccolta: 19550

Note: Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta il 07/04/2006 RG 43039 RP 12478 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 60014/19550 del 31/03/2006 A

favore di **** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** Capitale € 120.0000,00 Totale

complessivo € 240.000,00 durata 30 anni Contro **** Omissis **** nato a *** il ***** C.F.

***** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** nata a **** in data*****

*****C.F. ***** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola

distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46. Annotazione del 27/02/2008 RG 24991 RP 7145

Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 62735 del 20/02/2007 Annotazione a iscrizione -

Restrizione dei beni Formalità di riferimento Iscrizione n. 4619 del 2003 Annotazione del 21/09/2010

RG 113899 RP 20566 Pubblico Ufficiale Conso Michele Repertorio 32077/4137 del 17/09/2003

Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota Formalità di riferimento Iscrizione n. 4619 del 2003

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 19/02/2026

Reg. gen. 20218 - Reg. part. 3989

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio Cimmino Tullio

Data: 31/03/2006

N° repertorio: 60014

N° raccolta: 19550

Note: Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta il 19/02/2026 RG 20218 RP 3989 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 60014/19550 del 31/03/2006 Ipoteca in Rinnovazione A favore di **** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** Capitale € 120.0000,00 Totale complessivo € 240.000,00 durata 30 anni Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46. Nella sezione D si legge che l'ipoteca nn.43039/12478 del 07/04/2006 era a favore della **** Omissis **** e il nuovo creditore è **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 08/01/2024

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1334

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

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

Note: Trascritta contro il 08/01/2024 RG 1782 RP 1334 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 42937 del 11/12/2023 A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/06/2025

Reg. gen. 83966 - Reg. part. 61230

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascritta contro il 30/06/2025 RG 83966 RP 61230 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 15286 del 16/05/2025 A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/01/2026

Reg. gen. 10695 - Reg. part. 7762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascritta contro il 30/01/2026 RG 10695 RP 7762 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri Repertorio n. 8178 del 05/12/2025

A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis ****
quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano
di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035,
Particella 1081, Sub 46.

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato L1)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città da Ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente Residenziali

Città da Ristrutturare

Art. 51 delle NTA Norme generali

comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c. la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d. la qualificazione dell'edilizia.

comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare

comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a. Tessuti prevalentemente residenziali;
- b. Tessuti prevalentemente per attività.

Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati

comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR –

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano

Proposta comunale di recepimento del PTP – parzialmente accolta con prescrizione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio VI di competenza.

Da ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che la costruzione del fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione, è stata autorizzata con Progetto n. 13703 del 26/02/2001, approvato il 19/12/2001 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Raffaele Golia del 23/01/2002 rep. 63637 raccolta 20051 (Vedi allegato N). Atto mediante il quale si deve vincolare l'area di 1.300 mq. al servizio della progettata costruzione; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano sottotetto, al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra; a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 510 a parcheggio condominiale, al servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e al giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora numero 10 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50.

È stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1002/c del 04/09/2002 (Vedi allegato O).

Non risulta rilasciata licenza di Agibilità.

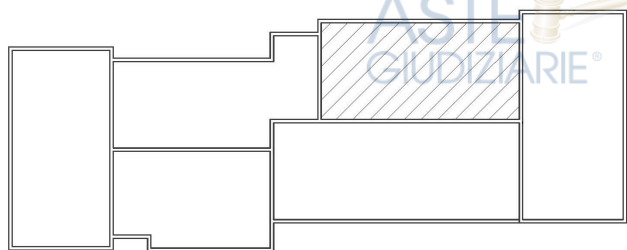
Nel progetto Nuovi Tipi n. 1189 del 10/01/2002 (Vedi allegato P) il piano sottotetto, dove sono collocate le soffitte, non corrisponde allo stato dei luoghi per diversa distribuzione e consistenza delle soffitte stesse.

È stata richiesta presso l'Ufficio tecnico del Municipio VI di competenza, l'esistenza di una eventuale pratica edilizia presentata per l'immobile in oggetto. L'Ufficio Tecnico ha risposto: "In riferimento alla domanda in oggetto, si comunica che, a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, la documentazione richiesta non è stata reperita presso l'archivio di questo ufficio" (Vedi allegato Q1).

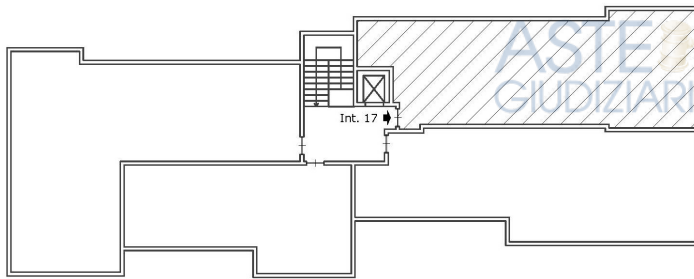
In seguito alla ricerca telematica presso l'archivio dell'Ufficio Condono edilizio non è stata reperita alcuna documentazione che legittimi lo stato attuale del bene.

Da quanto riferito è lecito supporre che le difformità riscontrate siano state realizzate durante la fase costruttiva ed abbiano interessato tutto il piano terzo che da progetto era costituito da soffitte ognuna delle quali fruibile unicamente tramite scala interna dall'appartamento sottostante.

Durante il sopralluogo, il piano terzo si presentava difforme dal progetto sia per la presenza del corpo scala condominiale e dell'ascensore che consentono l'accesso al piano, con conseguente assenza delle scale private, sia per la diversa consistenza e numero degli immobili, come si evidenzia negli schemi sottostanti che rappresentano la planimetria del piano terzo di progetto e dello stato di fatto.



Stato di progetto



Stato di fatto

Per il bene oggetto di pignoramento si rilevano le seguenti difformità:

- accorpamento/frazionamento con immobili adiacenti;
- mancata copertura di circa mq. 6,00 per la realizzazione di un terrazzo a "tasca" e conseguente realizzazione di una porta finestra che ne consente l'accesso;
- realizzazione di una finestrella e di una finestra che consentono luce e aerazione all'interno degli ambienti.

La planimetria catastale del 2003 (Vedi allegato E1) risulta conforme allo stato di fatto a meno della presenza di una finestrella nel vano 1.

Per regolarizzare l'immobile si dovrà presentare pratica edilizia in sanatoria per le modifiche apportate. L'importo complessivo per l'espletamento delle pratiche comprensive della parcella del Tecnico abilitato si valuta forfettariamente intorno ai € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore ha inviato e-mail con allegati il Regolamento Condominiale (Vedi allegato R), Bilancio preventivo 2025 (Vedi allegato S) e Ripartizione Bilancio preventivo 2025 (Vedi allegato T), da cui sono stati estrapolati i relativi millesimi. Inoltre, l'amministratore ha evidenziato nella mail che era in atto la richiesta di revoca dell'amministratore e che sono in corso delibere per approvazione lavori volti all'ottenimento del CPI.

Non esiste servizio di portierato e di riscaldamento.

Per la soffitta oggetto di pignoramento si rileva la seguente tabella millesimale

Tab A - Proprietà generale - Millesimi 24,56 - Importo € 103,53

Tab B - Scala - Millesimi 36,59 - Importo € 144,57

Tab C - Ascensore - Millesimi 45,82 - Importo € 92,42

Acqua € 268,26 -

Totale spese € 608,78 - Tot. € 608,00 n. 4 rate da emettere

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 3, piano PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto e Concessione Edilizia

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Estratto di matrimonio (Vedi allegato C).

CONFINI

La cantina confina con corridoio d'accesso, cantina n. 2, terrapieno, cantina n. 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,50 mq		

La superficie lorda della cantina ragguagliata del coefficiente 0,25 è pari a mq. 1,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2002 al 20/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 46 Categoria F3
Dal 20/02/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 46, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 5,00 mq Rendita € 12,65 Piano S1
Dal 30/10/2003 al 29/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 46, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 5,00 mq Superficie catastale 6,00 mq Rendita € 12,65 Piano S1

Dal 13/06/2002 al 20/02/2003

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 46, Categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione o non ancora ultimato) - Via Castel di Mola n. snc int. 3 Piano S1

**** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 13/06/2002 Pubblico Ufficiale Notaio Golia Sede Valmontone (RM) Repertorio n. 63983 - Compravendita (Preallineamento) n. 106415.1/2003 - Pratica n. 779776 in atti dal 04/08/2003.

Costituzione del 20/02/2003 Pratica n. 145522 in atti dal 20/02/2003 Costituzione (n. 1590.1/2003)

Dal 20/02/2003 al 30/10/2003

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 46, ZC 6, Categoria C/2, classe 6, CONS 5 MQ., Rendita € 12,65 Via Castel Mola n. 7

int. 3 Piano S1

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 30/10/2003 Pubblico Ufficiale Notaio Chialamberto Enzo Sede Roma (RM) Repertorio n. 51908 – Compravendita Trascrizione n. 63313.1/2003 Repertorio PI di Roma 1 in atti dal 06/11/2003

Variazione del 24/07/2003 Pratica n. 753696 in atti dal 24/07/2003 da in CDC (centro dati catastali) a definito (n. 36609.1/2003)

Variazione Toponomastica del 04/08/2003 Pratica n. 779776 in atti dal 04/08/2003 Variazione di Toponomastica (n. 38090.1/2003)

Dal 30/10/2003 al 29/10/2025

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 46, ZC 6, Categoria C/2, classe 6, CONS 5 MQ., Sup. cat. 6 mq.; Rendita € 12,65 Via Castel Mola n. 7 int. 3 Piano S1

**** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà

**** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 31/03/2006 Pubblico Ufficiale Notaio Cimmino Tullio Sede Roma (RM)

Repertorio n. 60013 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 24715.1/2006 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 10/04/2006

Variazione nel Classamento del 24/07/2004 Pratica n. RM0577114 in atti dal 24/07/2004 Variazione di Classamento (n. 51902.1/2004)

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica Catastale (Vedi allegato D2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1035	1081	46	6	C2	6	5,00	6,00 mq	12,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

La cantina oggetto del pignoramento, intestata per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 a **** Omissis ****, risulta regolarmente accatastata e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato E2).

PRECISAZIONI

Nella tavola di progetto del piano S1 la cantina non è rappresentata graficamente. Allo stato attuale le cantine sono collocate al piano S1, come si evidenzia nell'elaborato planimetrico catastale presente al catasto 2003/2005 (Vedi allegato G). L'elaborato planimetrico catastale rappresenta il disegno in scala del fabbricato con le unità immobiliari, le parti comuni, le aree scoperte e i rispettivi subalterni. La cantina in oggetto risulta priva del titolo edilizio abilitativo e in base alle ricerche eseguite non legittimata da pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO

La cantina, durante il sopralluogo, si presentava libera da oggetti e in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

La cantina pignorata risulta inserita in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La cantina oggetto del pignoramento è posta al piano S1. Dall'androne dell'edificio si scende al piano S1 con corpo scala e ascensore, superata una porta si entra nell'autorimessa dove sono distribuiti i box auto, da una porta si accede alle cantine non identificate con numeri o lettere. La cantina ha la porta in materiale metallico di 70 cm di larghezza, il pavimento in battuto di cemento, le pareti intonacate e l'impianto elettrico a canalina con interruttore e porta lampada. L'altezza interna è di circa mt. 2,80. Durante il sopralluogo la cantina si presentava vuota e in buono stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegato H2).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/2003 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chialamberto Enzo	30/10/2003	51908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	05/11/2003	96592	63313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2003 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	31/03/2006	60013	19549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	07/04/2006	43038	24715

ASTE GIUDIZIARIE®		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/11/2003 al 05/11/2003

Trascritta il 05/11/2003 RG 96592 RP 63313

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Chialamberto Enzo

Repertorio n. 51908 del 30/10/2003

A favore di

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46

Contro

**** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46

Trascritta il 07/04/2006 RG 43038 RP 24715

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Cimmino Tullio

Repertorio n. 60013 Raccolta n. 19549 del 31/03/2006

A favore di

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

Contro

**** Omissis **** nato a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Cimmino Tullio 07/04/2006 (Vedi allegato I)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/04/2006
Reg. gen. 43039 - Reg. part. 12478
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Cimmino Tullio
Data: 31/03/2006

N° repertorio: 60014

N° raccolta: 19550

Note: Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta il 07/04/2006 RG 43039 RP 12478 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 60014/19550 del 31/03/2006 A favore di **** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** Capitale € 120.0000,00 Totale complessivo € 240.000,00 durata 30 anni Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46. Annotazione del 27/02/2008 RG 24991 RP 7145 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 62735 del 20/02/2007 Annotazione a iscrizione - Restrizione dei beni Formalità di riferimento Iscrizione n. 4619 del 2003 Annotazione del 21/09/2010 RG 113899 RP 20566 Pubblico Ufficiale Conso Michele Repertorio 32077/4137 del 17/09/2003 Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota Formalità di riferimento Iscrizione n. 4619 del 2003

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 19/02/2026

Reg. gen. 20218 - Reg. part. 3989

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio Cimmino Tullio

Data: 31/03/2006

N° repertorio: 60014

N° raccolta: 19550

Note: Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta il 19/02/2026 RG 20218 RP 3989 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 60014/19550 del 31/03/2006 Ipoteca in Rinnovazione A favore di **** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** Capitale € 120.0000,00 Totale complessivo € 240.000,00 durata 30 anni Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46. Nella sezione D si legge che l'ipoteca nn.43039/12478 del 07/04/2006 era a favore della **** Omissis **** e il nuovo creditore è **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 08/01/2024

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1334

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

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

Note: Trascritta contro il 08/01/2024 RG 1782 RP 1334 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 42937 del 11/12/2023 A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F.***** Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/06/2025

Reg. gen. 83966 - Reg. part. 61230

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascritta contro il 30/06/2025 RG 83966 RP 61230 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 15286 del 16/05/2025 A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/01/2026

Reg. gen. 10695 - Reg. part. 7762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascritta contro il 30/01/2026 RG 10695 RP 7762 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri Repertorio n. 8178 del 05/12/2025 A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato L2)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali Città da Ristrutturare

Art. 51 delle NTA Norme generali

comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c. la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d. la qualificazione dell'edilizia.

comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare

comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a. Tessuti prevalentemente residenziali;
- b. Tessuti prevalentemente per attività.

Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati

comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR –

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano

Proposta comunale di recepimento del PTP – parzialmente accolta con prescrizione

Estratto di mappa (vedi allegato M).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che la costruzione del fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione, è stata autorizzata con Progetto n. 13703 del 26/02/2001, approvato il 19/12/2001 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Raffaele Golia del 23/01/2002 rep. 63637 raccolta 20051 (Vedi allegato N). Atto mediante il quale si deve vincolare l'area di 1.300 mq. al servizio della progettata costruzione; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano sottotetto, al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra; a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 510 a parcheggio condominiale, al servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e al giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora numero 10 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50.

È stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1002/c del 04/09/2002 (Vedi allegato O).

Non risulta rilasciata licenza di Agibilità.

Sulle tavole di progetto Nuovi Tipi n. 1189 del 10/01/2002 (Vedi allegato P) non risultano graficizzate le cantine. Le cantine sono rappresentate nell'elaborato planimetrico catastale del 2003 – 2005 (Vedi allegato G), per cui si presume che siano state realizzate in fase costruttiva.

È stata richiesta presso l'Ufficio tecnico del Municipio VI di competenza, l'esistenza di una eventuale pratica edilizia presentata per l'immobile in oggetto. L'Ufficio Tecnico ha risposto: "In riferimento alla domanda in oggetto, si comunica che, a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, la documentazione richiesta non è stata reperita presso l'archivio di questo ufficio" (Vedi allegato Q2).

In seguito alla ricerca telematica presso l'archivio dell'Ufficio Condono edilizio non è stata reperita alcuna documentazione che legittimi lo stato attuale del bene.

La planimetria catastale del 2003 risulta conforme allo stato di fatto (Vedi allegato E2).

Nonostante le ricerche effettuate non si è reperita documentazione in merito alla sua regolarità edilizia per cui il bene si considera privo di titolo edilizio abilitativo. Per tale motivo viene considerato un deprezzamento del 30% del valore del bene se fosse legittimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore ha inviato e-mail con allegati il Regolamento Condominiale (Vedi allegato R), Bilancio preventivo 2025 (Vedi allegato S) e Ripartizione Bilancio preventivo 2025 (Vedi allegato T), da cui sono stati estrapolati i relativi millesimi. Inoltre, l'amministratore ha evidenziato nella mail che era in atto la richiesta di revoca dell'amministratore e che sono

in corso delibere per approvazione lavori volti all'ottenimento del CPI.
Non esiste servizio di portierato e di riscaldamento.
Per la cantina oggetto di pignoramento si rileva la seguente tabella millesimale
Tab A – Proprietà generale – Millesimi 2,14 - Importo € 9,04
Tab D – Box – Millesimi 7,81 - Importo € 6,74
Tab E – Cantine – Millesimi 178,82 - Importo € 23,25
Totale spese € 39,03 - Tot. € 40,00 n. 4 rate da emettere

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Castel Mola, 3, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto e Concessione Edilizia

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Estratto di matrimonio (Vedi allegato C).

CONFINI

Il box auto confina con rampa d'accesso, terrapieno su due lati, box n. 2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,93 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

Dal rilievo eseguito in loco la superficie calpestabile del box auto risulta pari a 20,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2002 al 20/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 26 Categoria F3
Dal 20/02/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 22,00 mq. Rendita € 76,13 Piano S1
Dal 30/10/2003 al 29/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 22,00 mq. Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 76,13 Piano S1

Dal 13/06/2002 al 20/02/2003

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 26, Categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione o non ancora ultimato) - Via Castel Mola n. snc int. 1 Piano S1

**** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 13/06/2002 Pubblico Ufficiale Notaio Golia Sede Valmontone (RM) Repertorio n. 63983 - Compravendita (Preallineamento) n. 106415.1/2003 - Pratica n. 779776 in atti dal 04/08/2003.

Costituzione del 20/02/2003 Pratica n. 145522 in atti dal 20/02/2003 Costituzione (n. 1590.1/2003)

Dal 20/02/2003 al 30/10/2003

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 26, ZC 6, Categoria C/6, classe 11, CONS 22 MQ., Rendita € 76,13 Via Castel Mola n. 3 int. 1 Piano S1

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 30/10/2003 Pubblico Ufficiale Notaio Chialamberto Enzo Sede Roma (RM) Repertorio n. 51908 - Compravendita Trascrizione n. 63313.1/2003 Repertorio PI di Roma 1 in atti dal 06/11/2003

Variatione del 24/07/2003 Pratica n. 753696 in atti dal 24/07/2003 da in CDC (centro dati catastali) a definito (n. 36609.1/2003)

Variazione Toponomastica del 04/08/2003 Pratica n. 779776 in atti dal 04/08/2003 Variazione di Toponomastica (n. 38090.1/2003)

Dal 30/10/2003 al 29/10/2025

Foglio 1035, P.lla 1081, Sub 26, ZC 6, Categoria C/6, classe 11, CONS 22 MQ., Sup. cat. 24 mq.; Rendita € 76,13
Via Castel Mola n. 3 int. 1 Piano S1

**** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà

**** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà

Dati derivanti da:

Atto del 31/03/2006 Pubblico Ufficiale Notaio Cimmino Tullio Sede Roma (RM)

Repertorio n. 60013 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 24715.1/2006 Reparto PI di Roma
1 in atti dal 10/04/2006

Variazione nel Classamento del 24/07/2004 Pratica n. RM0577114 in atti dal 24/07/2004 Variazione di Classamento (n. 51902.1/2004)

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica Catastale (Vedi allegato D3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1035	1081	26	6	C6	11	22,00	24,00 mq	76,13 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il box auto oggetto del pignoramento, intestato per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 a **** Omissis ****, risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato E3).

PRECISAZIONI

Nella tavola di progetto del piano S1 il box auto oggetto di pignoramento è rappresentato graficamente come un locale di minor consistenza e non come un box auto. Nonostante il suddetto box auto sia presente nell'elaborato planimetrico catastale 2003/2005 (Vedi allegato G) risulta privo del titolo edilizio abilitativo e in base alle ricerche eseguite non legittimato da pratiche edilizie.

STATO CONSERVATIVO

Il box auto, nel corso del sopralluogo, si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione con pochi oggetti depositati all'interno.

PARTI COMUNI

Il box auto pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto oggetto di esecuzione è posto all'ingresso di un'autorimessa con accesso sia dalla strada tramite un cancello automatizzato posto al civico 3 sia dall'androne dell'edificio mediante scala e ascensore che arrivano al piano S1. La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei vari box auto non identificati con numeri o lettere. L'intera autorimessa è fornita di impianto elettrico a canaline esterne e d'impianto antincendio. Il soffitto e le pareti del box auto sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono in battuto di cemento. La porta d'accesso al box auto basculante del tipo lamiera zincata è di circa mt. 2,86 di larghezza e di circa mt. 2,62 di altezza. Durante il sopralluogo il box auto si presentava occupato solo da alcuni oggetti addossati alle pareti e in buono stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegato H3).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/2003 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	30/10/2003	51908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	05/11/2003	96592	63313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2003 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	31/03/2006	60013	19549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	07/04/2006	43038	24715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/11/2003 al 05/11/2003

Trascritta il 05/11/2003 RG 96592 RP 63313

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Chialamberto Enzo

Repertorio n. 51908 del 30/10/2003

A favore di

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46

Contro

**** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46

Trascritta il 07/04/2006 RG 43038 RP 24715

Atto di Compravendita

Pubblico Ufficiale Notaio Cimmino Tullio

Repertorio n. 60013 Raccolta n. 19549 del 31/03/2006

A favore di

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

Contro

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà immobili siti a Roma in Via Castel di Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Cimmino Tullio 07/04/2006 (Vedi allegato I).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 07/04/2006

Reg. gen. 43039 - Reg. part. 12478

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Cimmino Tullio

Data: 31/03/2006

N° repertorio: 60014

N° raccolta: 19550

Note: Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta il 07/04/2006 RG 43039 RP 12478 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 60014/19550 del 31/03/2006 A favore di **** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** Capitale € 120.000,00 Totale complessivo € 240.000,00 durata 30 anni Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 -

Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46. Annotazione del 27/02/2008 RG 24991 RP 7145 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 62735 del 20/02/2007 Annotazione a iscrizione – Restrizione dei beni Formalità di riferimento Iscrizione n. 4619 del 2003 Annotazione del 21/09/2010 RG 113899 RP 20566 Pubblico Ufficiale Conso Michele Repertorio 32077/4137 del 17/09/2003 Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota Formalità di riferimento Iscrizione n. 4619 del 2003

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 19/02/2026

Reg. gen. 20218 - Reg. part. 3989

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio Cimmino Tullio

Data: 31/03/2006

N° repertorio: 60014

N° raccolta: 19550

Note: Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta il 19/02/2026 RG 20218 RP 3989 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Repertorio 60014/19550 del 31/03/2006 Ipoteca in Rinnovazione A favore di **** Omissis **** con sede in Roma C.F. ***** Capitale € 120.0000,00 Totale complessivo € 240.000,00 durata 30 anni Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46. Nella sezione D si legge che l'ipoteca nn.43039/12478 del 07/04/2006 era a favore della **** Omissis **** e il nuovo creditore è **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 08/01/2024

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1334

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

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

Note: Trascritta contro il 08/01/2024 RG 1782 RP 1334 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 42937 del 11/12/2023 A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/06/2025

Reg. gen. 83966 - Reg. part. 61230

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascritta contro il 30/06/2025 RG 83966 RP 61230 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 15286 del 16/05/2025 A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis **** quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/01/2026

Reg. gen. 10695 - Reg. part. 7762

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascritta contro il 30/01/2026 RG 10695 RP 7762 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri Repertorio n. 8178 del 05/12/2025

A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV) C.F. ***** Contro **** Omissis ****

quota di 1/2 di piena proprietà Immobili siti a Roma in Via Castel Mola distinti al Nuovo Catasto Urbano di Roma Foglio 1035, Particella 1081, Sub 25 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 26 - Foglio 1035, Particella 1081, Sub 46.

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato L3)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali

Città da Ristrutturare

Art. 51 delle NTA Norme generali

comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c. la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d. la qualificazione dell'edilizia.

comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare

comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a. Tessuti prevalentemente residenziali;
- b. Tessuti prevalentemente per attività.

Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati

comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR –

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano

Proposta comunale di recepimento del PTP – parzialmente accolta con prescrizione

Estratto di mappa (Vedi allegato M).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che la costruzione del fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione, è stata autorizzata con Progetto n. 13703 del 26/02/2001, approvato il 19/12/2001 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Raffaele Golia del 23/01/2002 rep. 63637 raccolta 20051 (Vedi allegato N). Atto mediante il quale si deve vincolare l'area di 1.300 mq. al servizio della progettata costruzione; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano sottotetto, al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra; a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 510 a parcheggio condominiale, al servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e al giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora numero 10 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50.

È stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1002/c del 04/09/2002 (Vedi allegato O).

Non risulta rilasciata licenza di Agibilità.

Nel progetto Nuovi Tipi n. 1189 del 10/01/2002 (Vedi allegato P) al piano seminterrato dove sono collocati i box auto, al posto del bene oggetto della procedura è graficizzato un locale di dimensioni ridotte rispetto all'attuale box auto. Tale bene situato al termine della rampa carrabile, esterna all'autorimessa dove sono ubicati gli altri box auto del fabbricato, durante il sopralluogo si presentava conforme alla planimetria catastale ma non legittimato da alcuna pratica edilizia. Dalle ricerche effettuate non si è reperita documentazione in merito alla sua regolarità edilizia, ma risulta graficizzato nell'elaborato planimetrico catastale del 2003/2005 (Vedi allegato G), per cui è lecito supporre che sia stato realizzato in fase costruttiva. Per regolarizzare l'immobile si dovrà presentare pratica edilizia in sanatoria per le reali dimensioni del box auto e per il cambio di destinazione d'uso. L'importo complessivo per l'espletamento delle pratiche comprensive della parcella del Tecnico abilitato si valuta forfettariamente intorno ai € 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore ha inviato e-mail con allegati il Regolamento Condominiale (Vedi allegato R), Bilancio preventivo 2025 (Vedi allegato S) e Ripartizione Bilancio preventivo 2025 (Vedi allegato T), da cui sono stati estrapolati i relativi millesimi. Inoltre, l'amministratore ha evidenziato nella mail che era in atto la richiesta di revoca dell'amministratore e che sono in corso delibere per approvazione lavori volti all'ottenimento del CPI.

Non esiste servizio di portierato e di riscaldamento.

Per il Box oggetto di pignoramento si rileva la seguente tabella millesimale

Tab A – Proprietà generale – Millesimi 9,70 - Importo € 40,89

Tab D – Box – Millesimi 35,41 - Importo € 30,55

Totale spese € 71,44 - Tot. € 72,00 n. 4 rate da emettere

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 17, piano Terzo
La soffitta oggetto del pignoramento è ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano terzo interno 17. La strada è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arrivano sia al piano soffitte sia al piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava parzialmente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: vano 1 con ripostiglio, disimpegno, terrazzo, vano 2 e vano 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C2

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate. Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni civili in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 2.000,00 e un valore minimo pari a €/mq. 1.400,00, valori compatibili con quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 1° semestre 2025 (ultimo semestre pubblicato), Zona Suburbana/Borghesiana - Finocchio, codice di zona E19, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico in un normale stato conservativo. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona suburbana, presenza di trasporti pubblici e difficoltà di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano terzo con ascensore, soffitto inclinato, discreta luminosità, con terrazzo e buono stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 1.700,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 21,75 è individuato in circa € 36.975,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere, valutato intorno ai € 5.000,00, per la regolarizzazione edilizia si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 31.975,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il valore di € 28.777,50 e in cifra tonda € 29.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Soffitta Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 17, piano Terzo	21,75 mq	1.700,00 €/mq	€ 36.975,00	100,00%	€ 36.975,00
Valore di stima:					€ 36.975,00

Valore di stima: € 36.975,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 29.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 3, piano PS1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano S1 interno 3. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" – nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arriva sia il piano soffitte sia il piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero da oggetti e in buono stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 46, Zc. 6, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si ritiene congruo, per la cantina oggetto di pignoramento, utilizzare il più probabile valore di mercato ottenuto per la soffitta oggetto della presente perizia pari a €/mq. 1.700,00 che moltiplicato per mq. 1,50 (superficie lorda della cantina mq. 6,00 moltiplicata per il proprio coefficiente correttivo 0,25), individua il più probabile valore commerciale della cantina oggetto di stima in circa € 2.550,00. Decurtando dal valore individuato il 30% per l'assenza del titolo edilizio si ottiene il più probabile

valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 1.785,00 che decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il valore di € 1.606,50 e in cifra tonda € 1.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 3, piano PS1	1,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 2.550,00	100,00%	€ 2.550,00
Valore di stima:					€ 2.550,00

Valore di stima: € 2.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.600,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Castel Mola, 3, interno 1, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Castel Mola n. 3, al piano S1 interno 1. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 3 un cancello carrabile in materiale metallico permette l'ingresso a una rampa esterna che raggiunge direttamente il box oggetto di pignoramento. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero e in buono stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6

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

Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per i box auto in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 950,00 e un valore minimo pari a €/mq. 765,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona suburbana, presenza di trasporti pubblici, e difficoltà di parcheggio su suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano S1, forma regolare e facilità d'accesso) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 860,00. Tale valore moltiplicato per la superficie del box auto

pari a mq. 22,00 individua il prezzo di € 18.920,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere, valutato intorno ai € 6.000,00, per la regolarizzazione edilizia si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 12.920,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il valore di € 11.628,00 e in cifra tonda € 11.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - Via Castel Mola, 3, interno 1, piano S1	22,00 mq	860,00 €/mq	€ 18.920,00	100,00%	€ 18.920,00
Valore di stima:					€ 18.920,00

Valore di stima: € 18.920,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 11.600,00

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 18/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. C - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. D1 - Visura storico catastale - Soffitta
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. D2 - Visura storico catastale - Cantina
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. D3 - Visura storico catastale - Box
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. E1 - Planimetria catastale - Soffitta
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. E2 - Planimetria catastale - Cantina
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. E3 - Planimetria catastale - Box
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. F - Schema planimetrico - Soffitta
- ✓ N° 3 - Planimetrie catastali - All. G - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 4 - Foto - All. H1 - Foto n. 16 - Soffitta
- ✓ N° 2 - Foto - All. H2 - Foto n. 8 - Cantina
- ✓ N° 2 - Foto - All. H3 - Foto n. 9 - Box
- ✓ N° 4 - Altri allegati - All. I - Atto di compravendita
- ✓ N° 7 - Altri allegati - All. L1 - Ispezione Ipotecaria - Soffitta
- ✓ N° 7 - Altri allegati - All. L2 - Ispezione Ipotecaria - Cantina
- ✓ N° 7 - Altri allegati - All. L3 - Ispezione Ipotecaria - Box
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. M - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 - Altri allegati - All. N - Atto d'Obbligo edilizio
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. O - Concessione edilizia
- ✓ N° 11 - Altri allegati - All. P - Progetto - Nuovi tipi
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. Q1 - Risposta Municipio - Soffitta
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. Q2 - Risposta Municipio - Cantina e box
- ✓ N° 10 - Altri allegati - All. R - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. S - Bilancio preventivo 2025
- ✓ N° 4 - Altri allegati - All. T - Ripartizione Bilancio preventivo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 17, piano Terzo

La soffitta oggetto del pignoramento è ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano terzo interno 17. La strada è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arrivano sia al piano soffitte sia al piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava parzialmente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: vano 1 con ripostiglio, disimpegno, terrazzo, vano 2 e vano 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali Città da Ristrutturare Art. 51 delle NTA Norme generali comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c. la caratterizzazione degli spazi pubblici; d. la qualificazione dell'edilizia. comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono: a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a. Tessuti prevalentemente residenziali; b. Tessuti prevalentemente per attività. Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati comma 1: I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della qualità:

nessuna prescrizione P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR – Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano Proposta comunale di recepimento del PTP – parzialmente accolta con prescrizione Estratto di mappa (Vedi allegato M).

Prezzo base d'asta: € 29.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 3, piano PS1
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano S1 interno 3. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" – nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arriva sia al piano soffitte sia al piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero da oggetti e in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 46, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città da Ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente Residenziali Città da Ristrutturare Art. 51 delle NTA Norme generali comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c. la caratterizzazione degli spazi pubblici; d. la qualificazione dell'edilizia. comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono: a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a. Tessuti prevalentemente residenziali; b. Tessuti prevalentemente per attività. Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati comma 1: I

Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR – Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano Proposta comunale di recepimento del PTP – parzialmente accolta con prescrizione Estratto di mappa (vedi allegato M).

Prezzo base d'asta: € 1.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Castel Mola, 3, interno 1, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Castel Mola n. 3, al piano S1 interno 1. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" – nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 3 un cancello carrabile in materiale metallico permette l'ingresso a una rampa esterna che raggiunge direttamente il box oggetto di pignoramento. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero e in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città da Ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente Residenziali Città da Ristrutturare Art. 51 delle NTA Norme generali comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. comma 2: Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c. la caratterizzazione degli spazi pubblici; d. la qualificazione dell'edilizia. comma 3: Le componenti della Città da ristrutturare sono: a. Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b. Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Art. 52 delle NTA Tessuti della Città da ristrutturare comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. Comma 2: I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a. Tessuti prevalentemente residenziali; b. Tessuti prevalentemente per attività. Art. 53 delle NTA Ambiti per i Programmi integrati comma 1: I

Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Tav. B: Aree Urbanizzate del PTPR – Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano Proposta comunale di recepimento del PTP – parzialmente accolta con prescrizione Estratto di mappa (Vedi allegato M).

Prezzo base d'asta: € 11.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 668/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 1 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 17, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	21,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo e manutentivo. I vari ambienti parzialmente arredati.		
Descrizione:	La soffitta oggetto del pignoramento è ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano terzo interno 17. La strada è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arrivano sia al piano soffitte sia al piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava parzialmente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: vano 1 con ripostiglio, disimpegno, terrazzo, vano 2 e vano 3.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.600,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castel Mola, 7, interno 3, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 46, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,50 mq
Stato conservativo:	La cantina, durante il sopralluogo, si presentava libera da oggetti e in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via Castel Mola n. 7, al piano S1 interno 3. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci		

	della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 7 un cancello pedonale in materiale metallico permette l'ingresso a un'area esterna dove tramite alcuni gradini e superato il portone in metallo e vetro si raggiunge l'androne con il corpo scala e l'ascensore che arriva sia il piano soffitte sia il piano cantine. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate e pareti al mezzo piano con finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero da oggetti e in buono stato di manutenzione e conservazione.
--	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.600,00

Bene N° 3 - Box			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castel Mola, 3, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1035, Part. 1081, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto, nel corso del sopralluogo, si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione con pochi oggetti depositati all'interno.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Castel Mola n. 3, al piano S1 interno 1. Via Castel Mola è situata nei pressi della Via Casilina, perpendicolare a Via di Quarto Grande all'esterno del Grande Raccordo Anulare nella zona Est della città di Roma all'interno della Borgata "Finocchio" - nel territorio del Municipio VI (Vedi allegato A). La Borgata si estende lungo la strada statale Via Casilina, zona di vitivinicoltura che si popolò inizialmente con la distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra mondiale. Alla fine degli anni Sessanta l'area ebbe un incremento della popolazione con l'abusivismo edilizio. Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Castel Mola n. 3 un cancello carrabile in materiale metallico permette l'ingresso a una rampa esterna che raggiunge direttamente il box oggetto di pignoramento. L'edificio si sviluppa oltre al piano S1 su tre piani: al piano terra, primo e secondo sono ripartiti gli appartamenti; al piano terzo le soffitte e al piano seminterrato S1, sono distribuiti i box auto e le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita a intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Paolo Tomassini il 13/01/2026 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di causa si presentava libero e in buono stato di manutenzione e conservazione.		