

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tavani Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2022 srl

Codice fiscale: 05316750263

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T.....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1.....	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 151.186,57	29

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....31

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,131



In data 10/07/2025, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email studio@cristianotavani.com, PEC c.tavani@pec.archrm.it, Fax 06 32 17 918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1**

Piena proprietà di una abitazione con cantina e soffitta e annesso posto auto all'interno di un Villino bifamiliare con giardino sito in via Picciano 48 nel Municipio Roma VI in località Castelverde a Lunghezza.

Il complesso immobiliare è costituito da 4 edifici distribuiti in tre villini monofamiliari e uno bifamiliare per un totale di 5 unità immobiliari. I beni pignorati fanno parte dell'ultimo villino bifamiliare, all'int. 5, collocato in fondo ad un vicolo di accesso senza uscita che da via Picciano porta sino al cancello di ingresso alla corte pavimentata al cui interno si trova anche il posto auto.

Il complesso residenziale è stato edificato nel 2010 e il villino si presenta in buone condizioni manutentive: è rifinito ad intonaco di colore giallo rosato con le finestre munite di grate anti effrazione incorniciate da cortina di mattoni, la ringhiere della terrazza e del balcone sono in ferro. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è ad una falda rivestita da un manto di tegole e coppi.

Il villino si sviluppa su tre piani: dal cancello si accede ad un giardino cortilizio che lo circonda su tre lati e tramite pochi gradini si sale ad una terrazza su cui si affaccia un portico chiuso da vetrate e da un portoncino blindato attraverso il quale si entra al piano rialzato nell'immobile di 66 mq commerciali costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. L'appartamento pur avendo delle rifiniture economiche, si presenta in buono stato, ristrutturato di recente, è iniformemente pavimentato in gres porcellanato effetto parquet e il bagno è maiolicato.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno dotati di doppio vetro e presentano persiane in metallo e grate anti-intrusione. Il riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in armadiatura apposita sita nel giardino.

L'Altezza interna utile è di ml. 2,80

Tramite una scala interna si accede alla soffitta superiore avente una altezza massima interna di ml. 2.40 in cui è presente una camera con bagno e un balcone sito sopra il portico sottostante. La soffitta è anche illuminata da lucernai realizzati nella copertura inclinata del tetto rivestita con tegole e coppi.

Al piano seminterrato, con accesso indipendente dal giardino tramite pochi gradini si scende alla cantina che originariamente coincideva con l'impronta superiore dell'abitazione, mentre successivamente è stata ampliata nella corte esterna e la sua copertura a quota 1 m funge da terrazza a livello della abitazione al piano rialzato. La cantina persistente è stata ampliata da 50 a 90 mq e con cambio di destinazione d'uso, tramite alcune tramezzature interne e senza alcun titolo edilizio, è stata convertita in un appartamento costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e con un bagno. Il soggiorno e le camere hanno finestre alte che prospettano sulla corte/giardino in quanto il piano seminterrato fuori esce di 1.00 ml dal piano terra.

L'altezza interna è di ml. 2,75.

Nel giardino tutto pavimentato in gres tipo cotto è presente il posto auto accatastato separatamente, e sul fondo nell'angolo a confine con altre proprietà è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno, con copertura in tegole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Piena proprietà di un posto auto scoperto all'interno del Villino int. 5 sito in via Picciano 48 nel Municipio Roma VI in località Castelferde a Lunghezza.

Il bene pignorato fa parte dell'ultimo villino bifamiliare che si trova in fondo ad un vicolo senza uscita che da via Picciano arriva sino al cancello di ingresso al giardino pavimentato in cui si trova anche il posto auto.

Il posto auto, contraddistinto al Catasto con il n. 5, si trova nella corte esterna che circonda il villino appena si entra dal cancello sulla destra. La corte è uniformemente pavimentata in gres tipo cotto e pertanto lo stallo del posto auto non è segnalato sul pavimento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il posto auto non può essere venduto separatamente in quanto fa parte integrante della corte esterna di pertinenza all'abitazione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

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

• (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

• (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

• (Proprietà 1/2)
• (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Il villino confina con posto auto scoperto distinto con il n. 5 contraddistinto al foglio 670 particella 5659 sub 6 e villino int. 4 contraddistinto al Foglio 670, particella 5659, sub 16, e corte contraddistinta al foglio 670, particella 4128, sub 503, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Il posto auto scoperto confina con B.C.N.C. contraddistinto al foglio 670, part. 5659 sub 501, corte contraddistinta al foglio 670 part. 4128 sub 503, corte contraddistinta al foglio 670 part. 5659 sub 501, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VILLINO	56,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,70 m	T
CANTINA	54,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	0,00 m	T
SOFFITTA	21,74 mq	21,74 mq	0,35	7,61 mq	2,40 m	1
CORTE- GIARDINO	213,81 mq	213,81 mq	0,18	38,49 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	19,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2011 al 18/11/2011	e proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5659, Sub. 11-12-17, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5,0 vani Graffato part. 4128 sub 502
Dal 18/05/2011 al 05/12/2013	proprietà per 1/2 proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5659, Sub. 11-12-17, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,0 vani Piano S1- T -1 Graffato part 4128, sub 502
Dal 05/12/2013 al 22/12/2025	proprietà per 1/2 proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5659, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 877,98 Piano S1- T -1 Graffato part. 4128 sub 503

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2008 al 18/11/2011	e proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5659, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 19 mq

		Piano T
Dal 18/05/2011 al 05/12/2013	proprietà per 1/2 proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5659, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 19 mq Rendita € 35,33 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	5659	501	6	A7	5	5,0 vani	108 mq	877,98 €	S1- T-1	part. 4128 sub 503

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad. In seguito ad attenta analisi, non si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare:

1) Al piano cantina è stato realizzato un ampliamento sino ad un metro dal confine sud. La superficie della cantina è stata amplata da 50 mq a 90 mq. Al suo interno è stato realizzato abusivamente un cambio di destinazione d'uso ad appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni. Sono state anche realizzate tre finestre alte per l'illuminazione delle due camere e di un bagno. Tale aumento di superficie e volumetria della cantina non è stato legittimato da alcun titolo edilizio pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi come da planimetria catastale.

Per il ripristino dello stato dei luoghi e i relativi costi si rimanda, come meglio descritto in seguito, alla parte relativa alla regolarità edilizia.

Si rende noto che l'abitazione e la corte esterna esclusiva pur facenti parte dello stesso Foglio, hanno non solo subalterni diversi ma anche particelle differenti e sono graffate tra loro: infatti l'abitazione è censita al foglio

670, part. 5659, sub 501, mentre la corte è censita al foglio 670, part. 4128, sub 503.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	670	5659	6	6	C6	7		19 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Al momento dell'accesso presso l'immobile di è constatato che esso risulta occupato dal Signor in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito del 27.03.2012, registrato in data 28.03.2012 della durata di quattro anni, rinnovabile; sebbene il contratto sia anteriore al pignoramento, non è opponibile alla procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Al momento dell'accesso presso l'immobile di è constatato che esso risulta occupato dal Signor in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito del 27.03.2012, registrato in data 28.03.2012 della durata di quattro anni, rinnovabile; sebbene il contratto sia anteriore al pignoramento, non è opponibile alla procedura

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

L'appartamento al piano terra e al piano soffitta al momento del sopralluogo risulta in buono stato di conservazione: le finiture sono semplici, alle pareti dei vari ambienti è presente pittura spatolata in colore chiaro, il pavimento del soggiorno e delle camere è in gres porcellanato effetto parquet grigio sbiancato, quello del bagno è in maioliche, nella terrazza e nel giardino in klinker tipo cotto. Le porte interne sono il legno, il portoncino di ingresso è blindato e gli infissi esterni sono in vetro camera con inferriate anti intrusione. Il bagno di recente realizzazione è completo di sanitari e rubinetterie.

Al piano interrato, la cantina, utilizzata come appartamento, è in buono stato di conservazione: alle pareti dei vari ambienti è presente pittura di colore chiaro, il pavimento del soggiorno e delle camere è in gres porcellanato grigio chiaro, i bagni sono in maioliche completi di sanitari. Le porte interne sono il legno e gli infissi esterni sono in vetro camera alcune con persiane in metallo e e altre con inferriate anti intrusione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

La corte esterna in cui si trova il posto auto al momento del sopralluogo risulta in buono stato di conservazione, è pavimentata in gres tipo cotto color mattone.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

L'unica parte comune è il vialetto di ingresso, accatastato come B.C.N.C. che serve i 5 cancelli di ingresso ai villini.

Non esiste condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Si veda quanto descritto per il Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Esistono le seguenti servitù non cancellabili:

- Servitù permanente a favore di A.C.E.A. giusta atto per Notaio A. Mattiangeli di Roma del 22.04.1981 rep. n. 4212, trascritto in data 24.07.1981 al n. 42569 di formalità e gravante sulla porzione immobiliare esecutata.

- Servitù di passaggio a favore di e gravante sulle particelle 5006 e 5007, Foglio 670 Catasto Terreni Comune di Roma, giusta atto di compravendita del 29.11.2006 rep 119333/23359 per Notaio Giorgio Tavassi di Roma trascritto in data 05.12.2006 formalità nn. 163297/97324, per consentire l'accesso alla particella n. 4130, Foglio 670 di proprietà della suindicata società (immobile esecutato), il tutto come rappresentato nella planimetria allegata al suddetto atto alla lettera "A".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Si veda quanto riportato per il Bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato;

Esposizione: su tre lati;

Altezza interna utile: ml. 2,80;

Strutture verticali: gabbia a telaio realizzata da pilastri in conglomerato cementizio;

Solai: in latero cemento;

Copertura: a due falde;

Pareti esterne trattate con intonaco pitturato di colore chiaro con parapetti dei balconi rifiniti ad intonaco e pittura;

Le tamponature esterne sono in cortina, intercapedine di aria con interposto materiale isolante e foratino e parte in foratorne intonacato;

il villino pignorato si presenta in buone condizioni statiche e manutentive, è stato costruita nel 2011, l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Sono inoltre presenti gli allacci all'impianto del gas ed idrico. Non sono presenti le certificazioni degli impianti. L'appartamento e la cantina sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia anche per la produzione di acqua calda sanitaria. I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, oscurati da tapparelle in pvc e inferriate anti - intrusione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

La pavimentazione del giardino del villino in cui si trova il posto auto si presenta in buone condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2012

L'immobile risulta occupato dal Signor in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito del 27.03.2012, registrato in data 28.03.2012 della durata di quattro anni, rinnovabile; sebbene il contratto sia anteriore al pignoramento, non è opponibile alla procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2012

Si veda quanto riportato per il Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1992 al 29/11/2006	nuda proprietà diritt0 pari a 1/1 usufrutto diritt0 pari a 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Intersimone	10/07/1992	130184	16282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/07/1992	61551	35851
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 1	29/07/1992	37319			
Dal 29/11/2006 al 18/11/2011	e proprietà per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Codice Fiscale/P.IVA:	Giorgio Tavassi	29/11/2006	119333	23359	
	Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		ROMA 1	05/12/2006	163297	97324	
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/05/2011 al 19/12/2025	proprietà 1/2 proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Giorgio Tavassi	18/05/2011	126647	28252
		Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			ROMA1	25/05/2011	57599	35109
		Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 1	23/05/2011	18944	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si veda quanto riportato per il Bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 19/07/2010
Reg. gen. 89565 - Reg. part. 21501
Importo: € 2.000.000,00
A favore di BCC di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Giorgio Tavassi
Data: 15/07/2010
N° repertorio: 125400
N° raccolta: 27396



Trascrizioni



- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma il 16/02/2009
Reg. gen. 123375 - Reg. part. 26000
A favore di Comune di Roma
Note: Tale formalità non è cancellabile.
- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma il 06/07/2009
Reg. gen. 87392 - Reg. part. 46343
A favore di Comune di Roma
Note: Tale formalità non è cancellabile.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/01/2025
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 3305
A favore di BCC NPLS 2022 srl
Contro
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio l'ipoteca volontaria del 19/10/2010 e il Pignoramento immobiliare del 17/01/2025 sono cancellabili con decreto di trasferimento e l'onere di cancellazione è a carico della procedura.



Si fa presente che l'Ipoteca iscritta in data 19.07.2010 formalità nn. 89565/21501 a favore di BCC di Roma Soc. Coop. Contro, con annotazione di frazionamento in quota del 03.05.2011 formalità nn. 48683/9212 a favore di BCC di Roma Soc. Coop. Contro per l'unità negoziale n. 5, oggetto di Pignoramento immobiliare, per la quale il capitale era di € 296.000,00 e l'ipoteca di € 592.000,00.



In merito agli atti d'obbligo si specifica quanto segue:

Atto d'obbligo del 13.02.2009 per atto del Notaio Giorgio Tavassi di Roma, trascritto in data 16.02.2009 formalità nn. 18686/9387 a favore del Comune di Roma e contro

con il quale la suindicata società, avendo presentato un progetto per la costruzione di n. 3 edifici residenziali, per ottenere il rilascio della concessione, si obbligava verso il Comune di Roma, per se', i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- 1) vincolare il lotto di terreno al servizio della costruzione progettata;
- 2) mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato al servizio degli edifici soprastanti; delle soffitte al piano primo al servizio degli edifici sottostanti; a mantenere la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano terra al servizio degli edifici e mantenere a giorno e libere le superfici a portico del piano terra;
- 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 347,46 a parcheggio privato, assumendone la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora n. 8 alberi

Atto d'obbligo del 03.07.2009 per atto del Notaio Bianca Maria Selvaggi di Roma, trascritto in data 06.07.2009 formalità nn. 87392/46343 a favore del Comune di Roma e contro e

con il quale la suindicata società, avendo presentato un progetto per la costruzione di n. 4 edifici residenziali, per ottenere il rilascio del permesso di costruire, si obbligava verso il Comune di Roma, per se', i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a: 1) vincolare il lotto di terreno al servizio della costruzione progettata;

- 2) mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato al servizio degli edifici soprastanti; delle soffitte al piano primo al servizio degli edifici sottostanti; a mantenere la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano terra al servizio degli edifici e mantenere a giorno e libere le superfici a portico del piano terra;
- 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 95 a parcheggio privato, assumendone la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora n. 8 alberi.

Queste obbligazioni anzidette non possono essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

In realtà si fa presente che il giardino in parte è stato senza titolo terrazzato dall'ampliamento del piano cantina, per la quale è stata abusivamente cambiata la destinazione d'uso in abitazione e il portico è stato chiuso ma assentito a seguito di presentazione di una D.I.A. prot. 10844 il 24/01/2013 per ampliamento Piano Casa. Per ulteriore approfondimento si rimanda alla parte relativa alla regolarità edilizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Si veda quanto descritto per il Bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

L'edificio è stato realizzato in un lotto di terreno ricadente in zona di:

- P.R.G. previgente "O" sottozona "O2" foglio P.R.G. 17 S,
- P.R.G. vigente "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA", Foglio di P.R.G. n. 13.
- Piano particolareggiato nucleo 18 Castelverde -Osa s . Eligio, adottato con C.C. n. 192 del 11/09/1995 controdedotto con delibera C.C. n. 140 de l20/09/199 e approvato dalla Giunta della Regione Lazio con deliberazione n. 2013 del 21/12/2001.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Si veda quanto riportato per il Bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Il fabbricato è stato edificato dalla Società in base a Permesso

di costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 10/02/2010 n. 65 e D.I.A. in variante prot. n. 7622 del 27/01/2011 con successiva comunicazione di fine lavori prot. 27421 del 29/03/2011.

E' stato richiesto certificato di agibilità prot. 27756 del 07/04/2011.

Mentre il permesso di costruire n. 65 del 10/02/2010 è stato reperito presso l'Archivio dell'ufficio progetti del DPAU, invece, in merito alla D.I.A. in variante, a seguito di domanda di accesso agli atti dello scrivente (rep. n. 15429 prot. CH/2025/212049 del 07/11/2025) all'URP del Municipio Roma VI, il funzionario tecnico rispondeva tramite pec che dalle ricerche effettuate gli atti CH/7622 del 27/01/2011 (inizio lavori) e CH/27421 del 29/03/2011 (fine lavori), benchè pervenuti al protocollo, non risultavano reperiti i relativi fascicoli presso l'archivio dell'ufficio.

Poichè la planimetria catastale dell'immobile allegata all'atto notarile di provenienza del 18/05/2011, rep. 126647, depositata presso l'Agenzia del territorio con protocollo n. RM 0165852 del 08/02/2011, corrisponde come datazione alla planimetria di progetto relativa alla D.I.A. in variante del 27/01/2011 n. 7622, dal

confronto con il progetto del permesso di costruire n. 65 del 10/02/2010 si evince che la scala interna che collegava il piano terra con la cantina è stata eliminata in quanto il locale aveva già accesso indipendente anche dalla corte esterna.

Successivamente, in data 24/01/2013, è stata presentata una D.I.A. prot. 10844 ai sensi della legge 21/09 (Piano Casa) e successiva fine lavori prot. 151703 del 05/12/2013, per ampliamento a fini residenziali. Alla suddetta pratica è seguita la successiva variazione catastale RM1286087 del 05/12/2013 per ampliamento e ristrutturazione n. 345255.1/2013 depositata presso l'Agenzia delle entrate. L'ampliamento realizzato al piano terra, è consistito nello spostamento del soggiorno in avanti di 2,00 ml a seguito della chiusura del portico antistante con vetrate e muratura e collocamento della porta di ingresso ad ovest e anche con costruzione della scala esterna di accesso alla quota di + 1,00 da terra. Il locale accessorio presente sotto il portico è stato ampliato e al suo posto è stato realizzato un bagno con conseguente apertura di una finestra, mentre ed è stato demolito quello persistente presente all'interno del soggiorno.

Per la chiusura dell'intero portico oltre alla volumetria permessa dal Piano Casa del 20%, per ottenere un ulteriore ampliamento volumetrico aggiuntivo del 10%, in funzione di quanto espresso dalla L.R. 21/09 e successive modifiche e integrazioni, art.3 comma 5, è stato necessario introdurre nel progetto l'utilizzo di 5 pannelli fotovoltaici. Tuttavia tali pannelli a seguito di rilievo dello stato dei luoghi non risultano presenti, non è dato sapere se non siano mai stati installati o rimossi successivamente. Certo è che la falda del tetto posta sopra al portico su cui andavano alloggiati, è stata rimossa e al suo posto è stato realizzato un balcone raggiungibile dal locale soffitta.

Inoltre dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi, i progetti suddetti e l'ultima planimetria catastale deposita, si è evinto che il piano cantina il cui ingombro corrispondeva con quella del piano rialzato, è stato oggetto di un ampliamento abusivo realizzato sino alla distanza di 1 metro dal confine con un aumento complessivo di superficie di 40 mq (da 50 mq a 90 mq). E' stato realizzato un cambio abusivo di destinazione d'uso da cantina ad appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, e sono state anche realizzate tre finestre alte per l'illuminazione delle due camere e di un bagno. L'ampliamento della cantina ha conseguentemente ampliato la terrazza persistente al piano terra di circa 2 metri in avanti verso il confine. Tali opere interrato sopra descritte sono abusive e non sono sanabili: è obbligatorio, ai fini della legittimità urbanistico edilizia, demolire gli interventi edilizi non legittimati e la riduzione in dello stato dei luoghi così come rappresentato nella planimetria catatale. Si dovrà demolire la cubatura aggiuntiva della cantina, comprese le tramezzature interne e il solaio di copertura superiore costituente la terrazza di accesso al portico al piano terra. Va inoltre ripristinato il tratto di copertura a falda al posto del balcone prospiciente la soffitta e installati i 5 pannelli solari previsti dal Piano Casa. Per tali opere di demolizione e ricostuzione va presentata una pratica edilizia al Genio civile e una Scia per il ripristino dello stato dei luoghi.

Infine nella corte pavimentata è stata realizzata una tettoia con copertura in tegole costruita lungo il muro di confine con altre due proprietà, essa non può rientrare nell'edilizia libera e non rispetta le distanze legali pertanto va demolita.

I costi dei lavori di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, delle pratica edilizie e del tecnico incaricato si stimano in una quota percentuale del 30% del valore di vendita e saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

Il fabbricato è stato edificato dalla Società in base a Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 10/02/2010 n. 65 e D.I.A. in variante prot. n. 7622 del 27/01/2011 con successiva comunicazione di fine lavori prot. 27421 del 29/03/2011. E' stato richiesto certificato di agibilità prot. 27756 del 07/04/2011.

Il posto auto risulta regolare così come è raffigurato nel progetto del permesso di costruire n. 65 10/02/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO T

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1

Piena proprietà di una abitazione con cantina e soffitta e annesso posto auto all'interno di un Villino bifamiliare con giardino sito in via Picciano 48 nel Municipio Roma VI in località Castelverde a Lunghezza. Il complesso immobiliare è costituito da 4 edifici distribuiti in tre villini monofamiliari e uno bifamiliare per un totale di 5 unità immobiliari. I beni pignorati fanno parte dell'ultimo villino bifamiliare, all'int. 5, collocato in fondo ad un vicolo di accesso senza uscita che da via Picciano porta sino al cancello di ingresso alla corte pavimentata al cui interno si trova anche il posto auto. Il complesso residenziale è stato edificato nel 2010 e il villino si presenta in buone condizioni manutentive: è rifinito ad intonaco di colore giallo rosato con le finestre munite di grate anti effrazione incorniciate da cortina di mattoni, la ringhiera della terrazza e del balcone sono in ferro. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è ad una falda rivestita da un manto di tegole e coppi. Il villino si sviluppa su tre piani: dal cancello si accede ad un giardino cortilizio che lo circonda su tre lati e tramite pochi gradini si sale ad una terrazza su cui si affaccia un portico chiuso da vetrate e da un portoncino blindato attraverso il quale si entra al piano rialzato nell'immobile di 66 mq commerciali costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. L'appartamento pur avendo delle rifiniture economiche, si presenta in buono stato, ristrutturato di recente, è iniformemente pavimentato in gres porcellanato effetto parquet e il bagno è maiolicato. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno dotati di doppio vetro e presentano persiane in metallo e grate anti-intrusione. Il riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in armadiatura apposita sita nel giardino. L'Altezza interna utile è di ml. 2,80 Tramite una scala interna si accede alla soffitta superiore avente una altezza massima interna di ml. 2.40 in cui è presente una camera con bagno e un balcone sito sopra il portico sottostante. La soffitta è anche illuminata da lucernai realizzati nella copertura inclinata del tetto rivestita con tegole e coppi. Al piano seminterrato, con accesso indipendente dal giardino tramite pochi gradini si scende alla cantina che originariamente coincideva con l'impronta superiore dell'abitazione, mentre successivamente è stato ampliata nella corte esterna e la sua copertura a quota 1 m funge da terrazza a livello della abitazione al piano rialzato. La cantina persistente è stata ampliata da 50 a 90 mq e con cambio di destinazione d'uso, tramite alcune tramezzature interne e senza alcun titolo edilizio, è stata convertita in un appartamento costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e con un bagno. Il soggiorno e le camere hanno finestre alte che prospettano sulla corte/giardino in quanto il piano seminterrato fuori esce di 1.00 ml dal piano terra. L'altezza interna è di ml. 2,75. Nel giardino tutto pavimentato in gres tipo cotto è presente il posto auto accatastato separatamente, e sul fondo nell'angolo a confine con altre proprietà è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno, con copertura in tegole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5659, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part. 4128 sub 503

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

Valore di stima del bene: € 225.165,72

1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Picciano 48 int. 5 , piano S1, T, 1, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti a beni analoghi, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da beni comparativi su immobiliare.it:

- appartamento via Bozzolo 38 mq 90 . Richiesta € 185.000,00;
- appartamento via Prinotti mq 85. Richiesta € 138.000,00;
- appartamento via Piero Lusetti 27 mq 100 . Richiesta € 220.000,00;
- appartamento Primaporta mq 80 . Richiesta € 178.000,00;

Si ottiene un valore medio €/mq 2.025 che viene ridotto del 10% in quanto si tratta di annunci immobiliari e non di vendite e pertanto si ottiene €/mq 1.823,00

Da confronto di tale valore con i valori immobiliari ufficiali:

-VALORI OMI - I SEMESTRE 2025 - E165/Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Abitazioni in villini

Valori min €/mq 1.500,00

Valori max €/mq 2.200,00

-VALORI BORSINO IMMOBILIARE - novembre 2025 - Zona :Lunghezza Castelveverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso Dell Osa

Abitazioni in villini

Valori min €/mq 1.562,00

Valori medi €/mq 1.941,00

Valori max €/mq 2.320,00.

Il valore medio dei tre valori che si ricava è di 1.924 €/mq.

Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione

Normale (non è richiesto nessun intervento)1,00

Medio (da rinnovare le finiture)0,90

Da mantenere (da rinnovare impianti e finiture)0,80

Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna)0,70

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente

1,00 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento
ottima 1,00
media 0,90
scadente 0,60

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione: Ubicazione - posizione
Periferica 1,00
Semiperiferica 1,20
Centrale 1,40

Zone di pregio periferiche o agricole 1,20
Degradata 0,90

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano
seminterrato 0,90
terra 0,94 primo 0,97
intermedio 1,00
attico 1,10

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,94 per tener conto del livello di piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione: $V_m = V_p \times P$

dove V_p : corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,94 = 0,94$ moltiplicato per il valore medio di mercato;

P : corrisponde alla scv dell'immobile = 124,50 mq

Per cui otteniamo: $V_p = 1.924 \text{ €/mq} \times 0,94 = 1.808,56 \text{ €/mq} \times 124,50 \text{ mq} = \text{€ } 225.165,72$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T
Piena proprietà di un posto auto scoperto all'interno del Villino int. 5 sito in via Picciano 48 nel Municipio Roma VI in località Castelverde a Lunghezza. Il bene pignorato fa parte dell'ultimo villino bifamiliare che si trova in fondo ad un vicolo senza uscita che da via Picciano arriva sino al cancello di ingresso al giardino pavimentato in cui si trova anche il posto auto. Il posto auto, contraddistinto al Catasto con il n. 5, si trova nella corte esterna che circonda il villino appena si entra dal cancello sulla destra. La corte è uniformemente pavimentata in gres cotto e pertanto lo stallo del posto auto non è segnalato sul pavimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5659, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.429,00

1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore

"As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il posto auto scoperto oggetto di stima ubicato in Via Picciano 48 int. 5 , piano T, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato da:

-VALORI BORSINO IMMOBILIARE - novembre 2025 - Zona :Lunghezza Castelveverde Fosso San Giuliano
Via Del Fosso Dell Osa
posti auto scoperti
Valori min €/mq 311,00
Valori medi €/mq 391,00
Valori max €/mq 470,00.

Il valore medio che si ricava è di 391,00 €/mq.
P:corrisponde alla scv dell'immobile = 19 mq
Per cui otteniamo: $V_p = 391 \text{ €/mq} \times 19 \text{ mq} = \text{€ } 7.429$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1	124,50 mq	1.808,56 €/mq	€ 225.165,72	100,00%	€ 225.165,72
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T	19,00 mq	391,00 €/mq	€ 7.429,00	100,00%	€ 7.429,00
Valore di stima:					€ 232.594,72

Valore di stima: € 232.594,72

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 151.186,57

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 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tavani Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di divisione e donazione rep. 130184
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto rep 119333
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto rep. 126647
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico tipo mappale 2011
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico dimostrazione grafica subalterni 2013
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Abitazione
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Posto auto
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Storica sintetica
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Storica appartamento
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Posto auto
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Permesso di costruire
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Permesso costruire
- ✓ N° 14 Altri allegati - Pec accesso agli atti municipio 6



- ✓ N° 15 Altri allegati - Pec Municipio 6 di irreperibilità fascicolo
- ✓ N° 16 Altri allegati - Rilievo piano rialzato
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo piano rialzato con interventi
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rilievo piano interrato
- ✓ N° 19 Altri allegati - Rilievo piano interrato con indicazione degli interventi
- ✓ N° 20 Altri allegati - Trascrizione atto di pignoramento
- ✓ N° 21 Altri allegati - Vendita bilocale
- ✓ N° 22 Altri allegati - Vendita villa a schiera
- ✓ N° 23 Altri allegati - Vendita villino a schiera
- ✓ N° 24 Altri allegati - Vendita villa bifamiliare
- ✓ N° 25 Altri allegati - Vendita villa unifamiliare
- ✓ N° 26 Altri allegati - Vendita villa unifamiliare
- ✓ N° 27 Altri allegati - D.I.A Piano Casa 2013
- ✓ N° 28 Altri allegati - Elaborato progettuale D.I.A Piano Casa 2013
- ✓ N° 29 Altri allegati - Annotazione 03.05.21



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1

Piena proprietà di una abitazione con cantina e soffitta e annesso posto auto all'interno di un Villino bifamiliare con giardino sito in via Picciano 48 nel Municipio Roma VI in località Castelverde a Lunghezza. Il complesso immobiliare è costituito da 4 edifici distribuiti in tre villini monofamiliari e uno bifamiliare per un totale di 5 unità immobiliari. I beni pignorati fanno parte dell'ultimo villino bifamiliare, all'int. 5, collocato in fondo ad un vicolo di accesso senza uscita che da via Picciano porta sino al cancello di ingresso alla corte pavimentata al cui interno si trova anche il posto auto. Il complesso residenziale è stato edificato nel 2010 e il villino si presenta in buone condizioni manutentive: è rifinito ad intonaco di colore giallo rosato con le finestre munite di grate anti effrazione incorniciate da cortina di mattoni, la ringhiere della terrazza e del balcone sono in ferro. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è ad una falda rivestita da un manto di tegole e coppi. Il villino si sviluppa su tre piani: dal cancello si accede ad un giardino cortilizio che lo circonda su tre lati e tramite pochi gradini si sale ad una terrazza su cui si affaccia un portico chiuso da vetrate e da un portoncino blindato attraverso il quale si entra al piano rialzato nell'immobile di 66 mq commerciali costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. L'appartamento pur avendo delle rifiniture economiche, si presenta in buono stato, ristrutturato di recente, è iniformemente pavimentato in gres porcellanato effetto parquet e il bagno è maiolicato. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno dotati di doppio vetro e presentano persiane in metallo e grate anti-intrusione. Il riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in armadiatura apposita sita nel giardino. L'Altezza interna utile è di ml. 2,80 Tramite una scala interna si accede alla soffitta superiore avente una altezza massima interna di ml. 2.40 in cui è presente una camera con bagno e un balcone sito sopra il portico sottostante. La soffitta è anche illuminata da lucernai realizzati nella copertura inclinata del tetto rivestita con tegole e coppi. Al piano seminterrato, con accesso indipendente dal giardino tramite pochi gradini si scende alla cantina che originariamente coincideva con l'impronta superiore dell'abitazione, mentre successivamente è stato ampliata nella corte esterna e la sua copertura a quota 1 m funge da terrazza a livello della abitazione al piano rialzato. La cantina persistente è stata ampliata da 50 a 90 mq e con cambio di destinazione d'uso, tramite alcune tramezzature interne e senza alcun titolo edilizio, è stata convertita in un appartamento costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e con un bagno. Il soggiorno e le camere hanno finestre alte che prospettano sulla corte/giardino in quanto il piano seminterrato fuori esce di 1.00 ml dal piano terra. L'altezza interna è di ml. 2,75. Nel giardino tutto pavimentato in gres tipo cotto è presente il posto auto accatastato separatamente, e sul fondo nell'angolo a confine con altre proprietà è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno, con copertura in tegole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5659, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part. 4128 sub 503

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

Destinazione urbanistica: L'edificio è stato realizzato in un lotto di terreno ricadente in zona di: - P.R.G. previgente "O" sottozona "O2" foglio P.R.G. 17 S, - P.R.G. vigente "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA", Foglio di P.R.G. n. 13. - Piano particolareggiato nucleo 18 Castelverde -Osa s . Eligio, adottato con C.C. n. 192 del 11/09/1995 controdedotto con delibera C.C. n. 140 de l20/09/199 e approvato dalla Giunta della Regione Lazio con deliberazione n. 2013 del 21/12/2001.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T

Piena proprietà di un posto auto scoperto all'interno del Villino int. 5 sito in via Picciano 48 nel

Municipio Roma VI in località Castelverde a Lunghezza. Il bene pignorato fa parte dell'ultimo villino bifamiliare che si trova in fondo ad un vicolo senza uscita che da via Picciano arriva sino al cancello di ingresso al giardino pavimentato in cui si trova anche il posto auto. Il posto auto, contraddistinto al Catasto con il n. 5, si trova nella corte esterna che circonda il villino appena si entra dal cancello sulla destra. La corte è uniformemente pavimentata in gres tipo cotto e pertanto lo stallo del posto auto non è segnalato sul pavimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5659, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per il Bene 1

Prezzo base d'asta: € 151.186,57



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.186,57

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano S1, T,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5659, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part. 4128 sub 503	Superficie	124,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano terra e al piano soffitta al momento del sopralluogo risulta in buono stato di conservazione: le finiture sono semplici, alle pareti dei vari ambienti è presente pittura spatolata in colore chiaro, il pavimento del soggiorno e delle camere è in gres porcellanato effetto parquet grigio sbiancato, quello del bagno è in maioliche, nella terrazza e nel giardino in klinker tipo cotto. Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato e gli infissi esterni sono in vetro camera con inferriate anti intrusione. Il bagno di recente realizzazione è completo di sanitari e rubinetterie. Al piano interrato, la cantina, utilizzata come appartamento, è in buono stato di conservazione: alle pareti dei vari ambienti è presente pittura di colore chiaro, il pavimento del soggiorno e delle camere è in gres porcellanato grigio chiaro, i bagni sono in maioliche completi di sanitari. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in vetro camera alcune con persiane in metallo e e altre con inferriate anti intrusione.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di una abitazione con cantina e soffitta e annesso posto auto all'interno di un Villino bifamiliare con giardino sito in via Picciano 48 nel Municipio Roma VI in località Castelverde a Lunghezza. Il complesso immobiliare è costituito da 4 edifici distribuiti in tre villini monofamiliari e uno bifamiliare per un totale di 5 unità immobiliari. I beni pignorati fanno parte dell'ultimo villino bifamiliare, all'int. 5, collocato in fondo ad un vicolo di accesso senza uscita che da via Picciano porta sino al cancello di ingresso alla corte pavimentata al cui interno si trova anche il posto auto. Il complesso residenziale è stato edificato nel 2010 e il villino si presenta in buone condizioni manutentive: è rifinito ad intonaco di colore giallo rosato con le finestre munite di grate anti effrazione incorniciate da cortina di mattoni, la ringhiera della terrazza e del balcone sono in ferro. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è ad una falda rivestita da un manto di tegole e coppi. Il villino si sviluppa su tre piani: dal cancello si accede ad un giardino cortilizio che lo circonda su tre lati e tramite pochi gradini si sale ad una terrazza su cui si affaccia un portico chiuso da vetrate e da un portoncino blindato attraverso il quale si entra al piano rialzato nell'immobile di 66 mq commerciali costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. L'appartamento pur avendo delle rifiniture economiche, si presenta in buono stato, ristrutturato di recente, è uniformemente pavimentato in gres porcellanato effetto parquet e il bagno è maiolicato. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno dotati di doppio vetro e presentano persiane in metallo e grate anti-intrusione. Il riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in armadiatura apposita sita nel giardino. L'Altezza interna utile è di ml. 2,80 Tramite una scala interna si accede alla soffitta superiore avente una altezza massima interna di ml. 2.40 in cui è presente una camera con bagno e un balcone sito sopra il portico sottostante. La soffitta è anche illuminata da lucernai realizzati nella copertura inclinata del tetto rivestita con tegole e coppi. Al piano seminterrato, con accesso indipendente dal giardino tramite pochi gradini si scende alla cantina che originariamente coincideva con l'impronta superiore dell'abitazione, mentre successivamente è stato ampliata nella corte esterna e la sua copertura a quota 1 m funge da terrazza a livello della abitazione al piano rialzato. La cantina persistente è stata ampliata da 50 a 90 mq e con cambio di destinazione d'uso, tramite alcune tramezzature interne e senza alcun titolo edilizio, è stata convertita in un appartamento costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e con un bagno. Il soggiorno e le camere hanno finestre alte che prospettano sulla corte/giardino in quanto il piano seminterrato fuori esce di 1.00 ml dal piano terra. L'altezza interna è di ml. 2,75. Nel giardino tutto pavimentato in gres tipo cotto è presente il posto auto accatastato separatamente, e sul fondo nell'angolo a confine con altre proprietà è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno, con copertura in tegole.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito
------------------------------	--

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Picciano 48, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5659, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	La corte esterna in cui si trova il posto auto al momento del sopralluogo risulta in buono stato di conservazione, è pavimentata in gres tipo cotto color mattone.		
Descrizione:	Piena proprietà di un posto auto scoperto all'interno del Villino int. 5 sito in via Picciano 48 nel Municipio Roma VI in località Castelveverde a Lunghezza. Il bene pignorato fa parte dell'ultimo villino bifamiliare che si trova in fondo ad un vicolo senza uscita che da via Picciano arriva sino al cancello di ingresso al giardino pavimentato in cui si trova anche il posto auto. Il posto auto, contraddistinto al Catasto con il n. 5, si trova nella corte esterna che circonda il villino appena si entra dal cancello sulla destra. La corte è uniformemente pavimentata in gres tipo cotto e pertanto lo stallone del posto auto non è segnalato sul pavimento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PICCIANO 48, INTERNO 5, PIANO S1, T,1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 19/07/2010
Reg. gen. 89565 - Reg. part. 21501
Importo: € 2.000.000,00
A favore di BCC di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Giorgio Tavassi
Data: 15/07/2010
N° repertorio: 125400
N° raccolta: 27396
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/01/2025
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 3305
A favore di BCC NPLS 2022 srl
Contro
Formalità a carico della procedura