

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 612/2024

promossa da

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

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

contro

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

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

SOMMARIO

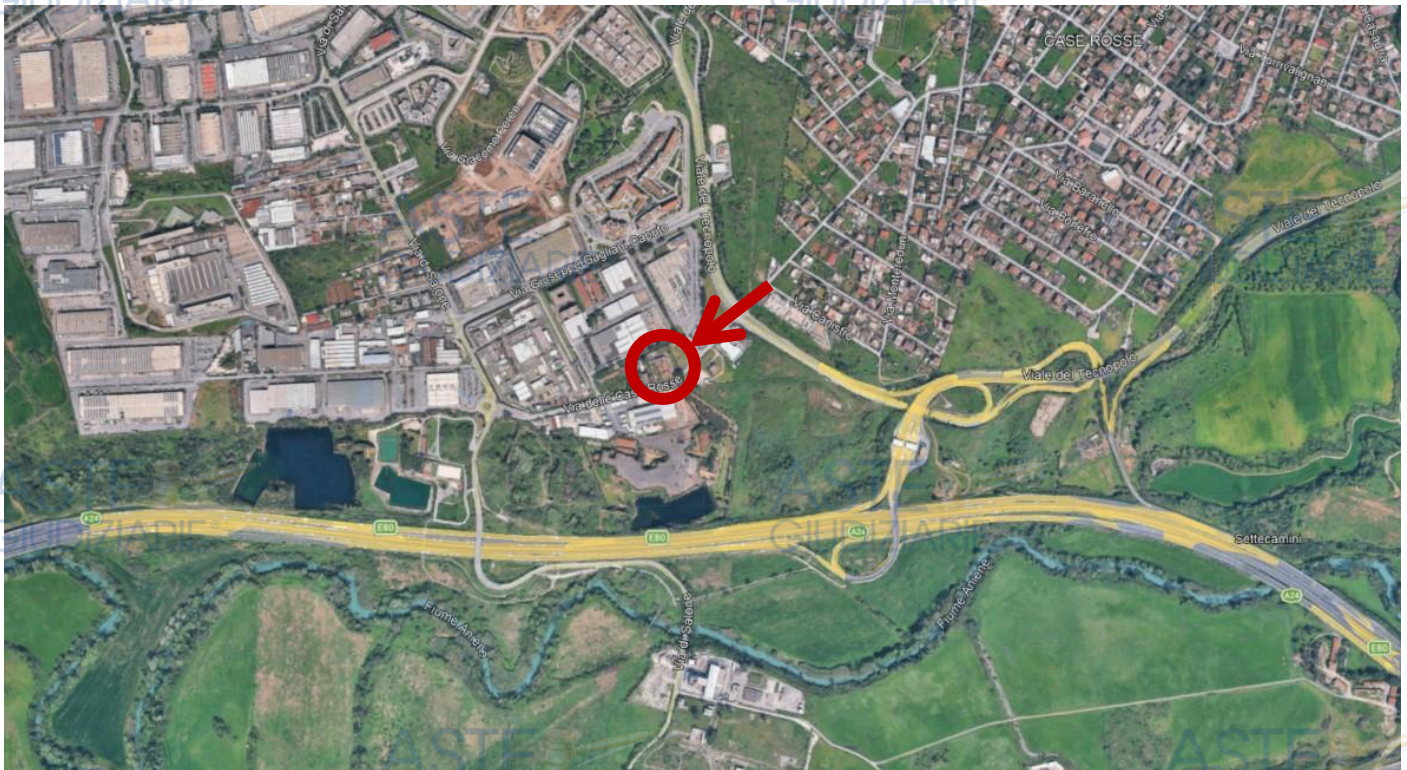
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	8
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 612/2024 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 345.000,00	37

Con provvedimento del 31/03/2025, il sottoscritto Geom. Marcelli Marco, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicata a Roma (RM) - Via delle Case Rosse n. 43, interno 3, piano S1-T-1



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.92651, 12.63466)

DESCRIZIONE

Villino cielo terra sviluppato su tre livelli con giardino di uso esclusivo ubicato nella località "Case Rosse" all'interno della zona Z. VI Settecamini, nel territorio del Municipio IV di Roma Capitale, più precisamente in Via delle Case Rosse n. 43, piano S1-T-1, interno 3, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio quadrifamiliare in aderenza tra loro, sviluppati su un piano seminterrato e due piani fuori terra; la sola porzione posta sul fronte strada, non oggetto di procedura, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al seminterrato. L'edificio presenta copertura a doppia falda con manto in laterizio, prospetti intonacati e tinteggiati, balconi e terrazzi con parapetti metallici e aperture regolarmente distribuite sui vari fronti. L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla pubblica via al civico n. 43 di Via delle Case Rosse mediante un cancello carrabile e pedonale che immette in un passaggio di accesso comune, dalla quale si raggiungono i giardini di uso esclusivo delle quattro unità abitative. È inoltre presente, sempre al medesimo civico, un ulteriore accesso carrabile posto più avanti lungo la via, che conduce mediante rampa ai locali garage ubicati ai piani seminterrati a servizio delle unità immobiliari.

Il villino de-quo si sviluppa su tre livelli (S1-T-1) collegati da scale interne e risulta composto: al piano terra da giardino privato di uso esclusivo, portico, soggiorno con camino, due camere, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno, balcone e scale di collegamento ai piani primo e seminterrato; al piano primo da saloncino, cucina, due camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo; al piano seminterrato da garage, cantina, wc e locale centrale termica.

Il giardino privato di uso esclusivo presenta una conformazione assimilabile ad una "L" rovesciata, risultando in parte sistemato a prato e in parte con camminamenti pavimentati; lo stesso è delimitato da recinzione e siepi perimetrali ed è caratterizzato dalla presenza di alberature ed essenze ornamentali. In prossimità del prospetto principale è presente un portico che costituisce spazio coperto di raccordo tra interno ed esterno; si rileva tuttavia la chiusura di parte del portico mediante tamponatura e inserimento di infisso, con realizzazione di un ulteriore ambiente ad uso camera, circostanza che verrà approfondita nel capitolo relativo alla regolarità edilizia. Internamente il piano terra, avente altezza utile pari a circa mt 2,90, presenta pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio anodizzato con doppio vetro, di tipo vetusto, e persiane in ferro antintrusione; il soggiorno è dotato di camino e affaccia direttamente sul giardino mediante porte-finestre, garantendo buona illuminazione naturale. La distribuzione interna risulta funzionale e lo stato manutentivo generale appare discreto, con finiture di tipo ordinario.

Il piano primo risulta accessibile mediante scala in muratura di uso esclusivo dall'ingresso del piano terra e presenta copertura a doppia falda con altezze interne variabili in funzione dell'andamento del tetto, rilevandosi un'altezza massima al colmo pari a circa mt 4,20 e altezze minime pari a circa mt 2,40 su un lato e mt 3,20 sull'altro. Gli ambienti risultano pavimentati in ceramica con pareti tinteggiate e infissi analoghi a quelli del piano sottostante. Il terrazzo costituisce spazio esterno di pertinenza direttamente accessibile dalla zona giorno del livello, mentre il balcone risulta accessibile dalla cucina e dalla camera, con alloggiato uno scaldacqua a metano a servizio della produzione di acqua calda sanitaria per i piani terra e primo. Si rileva che il piano primo è attualmente utilizzato come appartamento di fatto autonomo, essendo state realizzate tramezzature interne in cartongesso in prossimità del vano scala e una cucina con inserimento di porta, al fine di rendere il livello funzionalmente indipendente; l'accesso avviene comunque dal medesimo ingresso del piano terra e

catastalmente l'unità immobiliare risulta unica. Anche a questo piano lo stato manutentivo complessivo si presenta discreto.

Il piano seminterrato, avente altezza interna pari a circa mt 2,60, è collegato internamente al piano terra mediante scala a chiocciola metallica ed è destinato a funzioni accessorie; comprende un locale garage di ampia superficie, cantina, wc e centrale termica. Le finiture risultano più semplici rispetto ai livelli abitativi, coerenti con la destinazione pertinenziale dei locali. Nella centrale termica è ubicata la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento dei vari piani, nonché un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio del piano seminterrato.

L'unità risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con distribuzione mediante radiatori, impianto idrico-sanitario e impianto elettrico; sono inoltre presenti apparecchi di climatizzazione con unità interne ed esterne installate sui prospetti. Gli impianti risultano privi di certificazioni di conformità che non sono state esibite in sede di sopralluogo e non sono state effettuate verifiche tecniche, restando quanto sopra rilevabile esclusivamente a vista.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 295, Part. 1573-2090 (graffate), Sub. 3, sito in Via delle Case Rosse n. 43, piano S1-T-1, interno 3, zona cens. 6, categoria A/7, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 317 mq, rendita catastale pari a € 2.169,12, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).



Vista dell'edificio su Via delle Case Rosse 43



Passaggio comune dal civ. 43



Accesso al villino



Vista del villino dal giardino di proprietà



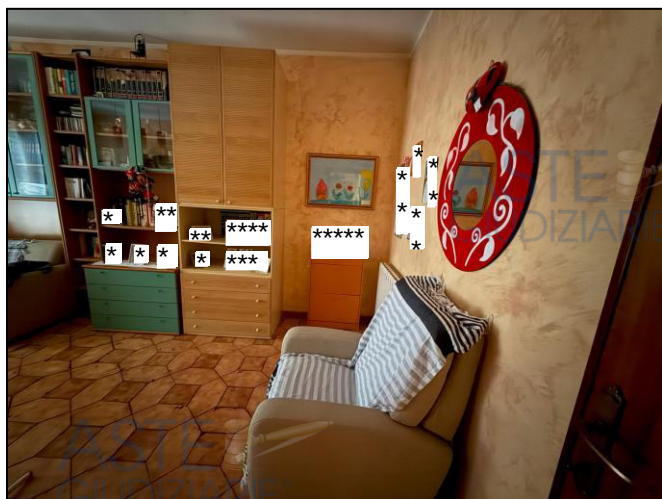
ASTE GIUDIZIARIE®
Soggiorno – P. Terra



ASTE GIUDIZIARIE®
Camera (portico) – P. Terra



Cucina – P. Terra



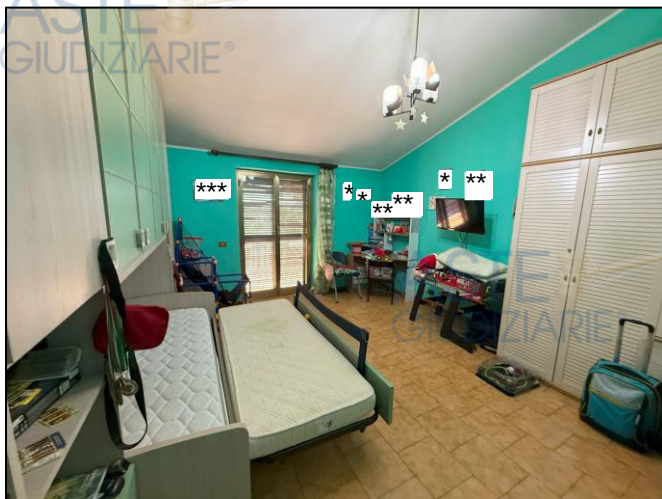
Camera – P. Terra



Soggiorno – P. 1



Cucina



Camera



Camera



Garage - P. S1



Cantina - P. S1



Accesso al garage dalla rampa comune



Percorso della rampa comune dal civ. 43

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Municipio IV (ex V), nella zona Z. VI Settecamini, più precisamente nella località "Case Rosse", situata nell'area est di Roma Capitale ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, a circa 20 km dal centro storico.

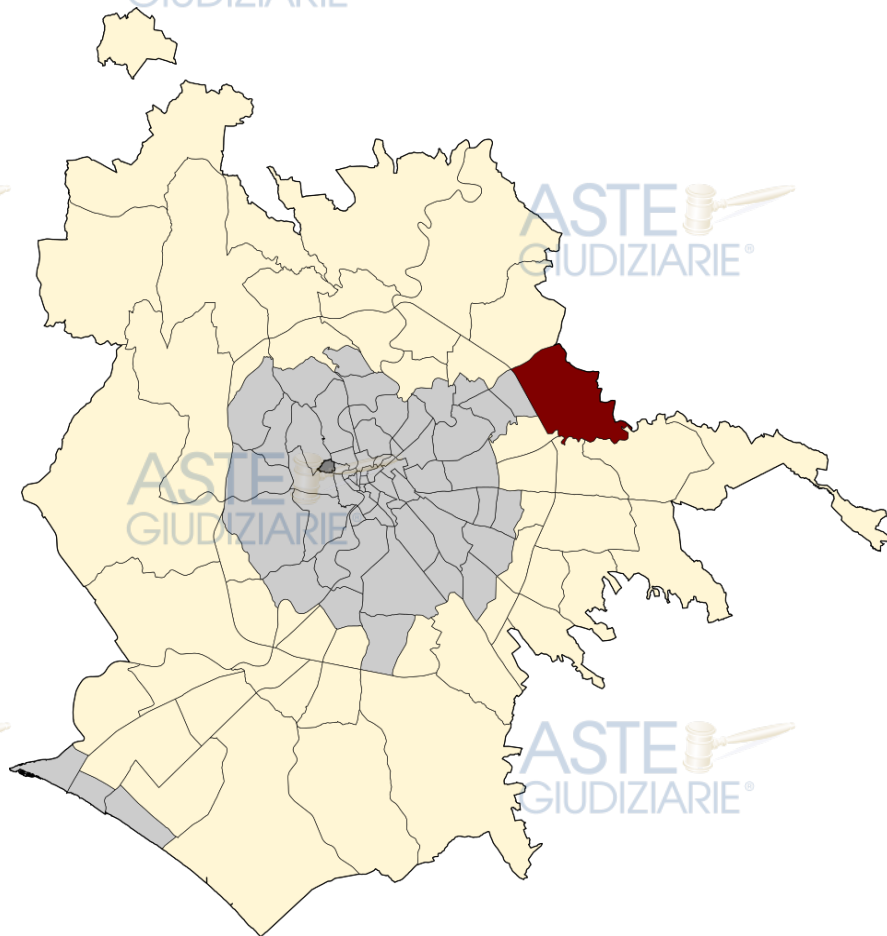
L'area sorge al sedicesimo km della via Tiburtina, lato sud della stessa, tra Viale del Tecnopolo, via Monteodorisio e l'Autostrada Roma-L'Aquila A24 con la barriera di Settecamini poco distante. La zona confina a nord con la zona Z. V Tor San Giovanni, a est con il comune di Guidonia Montecelio, a sud con le zone Z. X Lunghezza e Z. IX Acqua Vergine e ad ovest con il quartiere Q. XXX San Basilio.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro risalenti prevalentemente agli anni 80', con altezze variabili da 3 a 4 piani fuori terra.

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

- buon sistema viario compreso tra Via Tiburtina e l'Autostrada Roma-L'Aquila A24;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici su ruota in particolare con la fermata delle linee n. 040-040F Roma TPL con destinazione Ponte Mammolo (Metro B), nonché la presenza dei principali servizi nel raggio di 1 km dal sito (luoghi di ristori, svago, trasporti e centri commerciali), ne fanno un insediamento di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.



Mappa di localizzazione della Zona Z. VI - Settecamini all'interno delle zone di Roma Capitale

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino ubicata a Roma (RM) - Via delle Case Rosse n. 43, interno 3, piano S1-T-1



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Via delle Case Rosse n. 43

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

La sig.ra **** *Omissis* **** risulta titolare dell'intero per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione dal sig. **** *Omissis* **** a rogito Notaio Casertano Raffaele in Roma del 08/09/2011 rep. 66777 racc. 25742, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 19/09/2011 reg. gen. 105262 reg. part. 67145.

Si allegano gli atti di provenienza ventennali ed ultraventennali reperiti dallo scrivente (cfr. allegato 7).

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante nella sua interezza con: altra u.i.u. - abitazione sub. 2, altra u.i.u. - abitazione sub. 4, area di passaggio comune, rampa carrabile comune, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	114,70 mq	135,70 mq	1,00	135,70 mq	2,90 m	T
Portico	32,60 mq	35,00 mq	0,30	10,50 mq	2,90 m	T
Balcone	9,70 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	2,90 m	T
Corte / Giardino	214,00 mq	214,00 mq	0,05	10,70 mq	0,00 m	T
Villino (cantina e garage)	120,50 mq	132,60 mq	0,50	66,30 mq	2,60 m	S1
Villino	81,90 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,26 m	1
Balconi	41,60 mq	44,50 mq	0,20	8,90 mq	0,00 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				334,20 mq		

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata tenendo conto delle superfici rispetto il loro uso regolarmente assentito, inserite negli elaborati grafici di condono. Esempio la camera da letto al piano terra oggetto di ampliamento verso il portico è stata interamente calcolata come superficie accessoria di portico, come meglio specificato più avanti nel quesito relativo alla regolarità urbanistico-edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2009 al 08/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 295, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10,5 Rendita € 2.169,12 Piano S1-T-1 Graffato part. 2090
Dal 08/09/2011 al 12/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 295, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10,5 Rendita € 2.169,12 Piano S1-T-1 Graffato part. 2090
Dal 12/06/2025 al 20/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 295, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10,5 Superficie catastale 317 mq Rendita € 2.169,12 Piano S1-T-1 Graffato part. 2090

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	1573	3	6	A7	6	10,5	317 mq	2169,12 €	S1-T-1	part. 2090

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento.

Dall'esame diretto dei luoghi è emerso che la distribuzione interna non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, essendo state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

Piano seminterrato:

- Non si rilevano difformità.

Piano terra:

- Ampliamento della superficie utile mediante chiusura di porzione del portico prospiciente il giardino, con realizzazione di tamponatura perimetrale e installazione di infisso, al fine di ricavare un ulteriore vano ad uso camera;
- Realizzazione di nuova tramezzatura in prossimità dell'ingresso, con formazione di vano porta;
- Realizzazione di tramezzatura interna all'interno della cucina, con creazione di locale ripostiglio accessibile dal disimpegno;
- Eliminazione di un vano porta originariamente previsto nel disimpegno, con conseguente modifica del sistema distributivo interno.

Piano primo:

- Chiusura del vano scala mediante realizzazione di porta a delimitazione del piano rispetto al livello sottostante;
- Eliminazione di un vano porta nel disimpegno;
- Mutamento della destinazione d'uso di un vano originariamente destinato a camera da letto, attualmente adibito a cucina, con conseguente modifica della distribuzione funzionale interna.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati che di seguito si espongono.

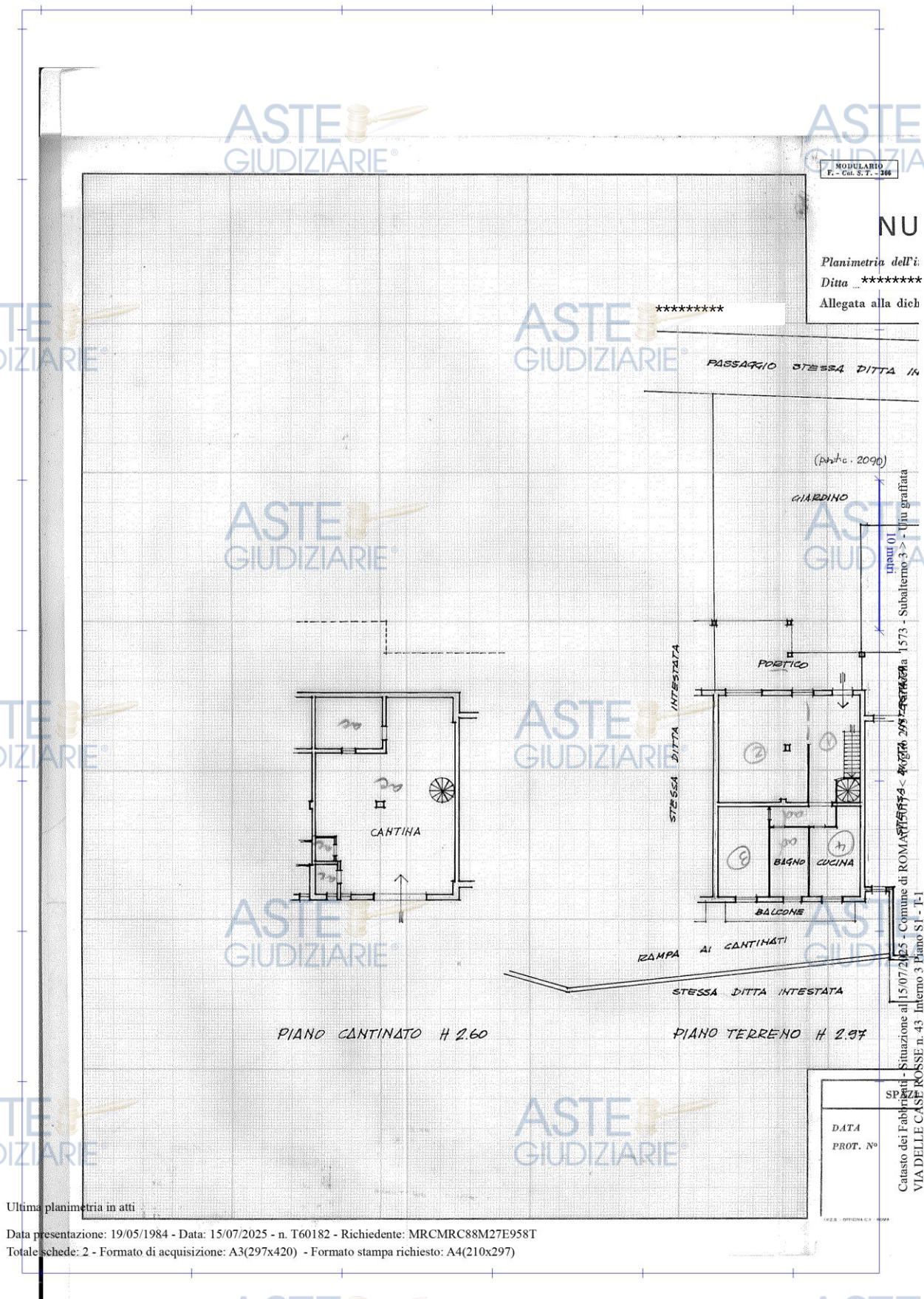
Per quanto concerne le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale e alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rinvia al quesito relativo alla "Regolarità edilizia".

Si precisa che la planimetria catastale dell'immobile de-quò non risultava inizialmente disponibile e rilasciabile tramite il sistema telematico Sister. Pertanto, lo scrivente ha provveduto a presentare istanza presso il Catasto Fabbricati per "planimetria non trovata", con richiesta di rasterizzazione della planimetria non reperibile con docfa delocalizzato, in data 14 maggio 2025, prot. n. 131194.

In data 12 giugno 2025, l'Ufficio competente ha evaso positivamente l'istanza, comunicando che "la relativa planimetria risulta ora disponibile e consultabile all'interno della banca dati", con aggiornamento planimetrico prot. RM0415066 del 12/06/2025, di cui si allega copia (cfr. allegato 8).

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 19/05/1984 - Data: 15/07/2025 - n. T60182 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via DELLE CASE ROSSE 43
Ditta *****
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

STESSA DITTA INTESTATA

(partic. 2090)

GIARDINO

STESSA DITTA INTESTATA

COCCINA

STESSA DITTA INTESTATA

TERREZZO

H 5/3

COLMO H 4.00

BALCONE

H 2.37

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/05/1984 - Data: 15/07/2025 - n. T60182 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal DR. ARCH.
PIERO PANZIRONI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di ROMA N° 4338
ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIERO PANZIRONI
N. 4338

RIETI E VITERBO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 295 - Particella 1573 - Subalterno 3 > - Uti graffiata
VIA DELLE CASE ROSSE n. 43 Interno 3 Piano S1 - T-1

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

VILLINO / Piano S1-T-1

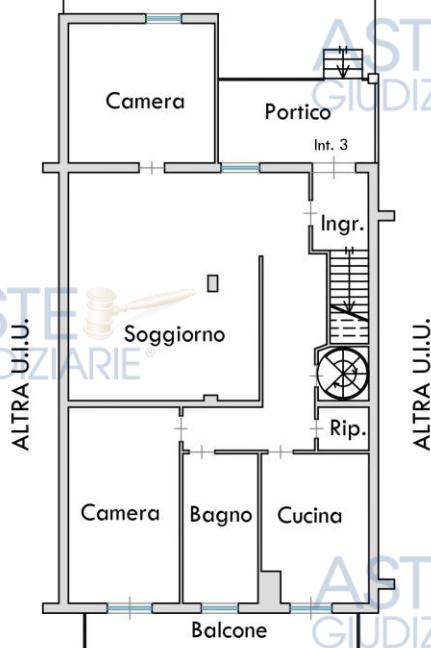
Interno 3

Via delle Case Rosse n. 43 - 00131 Roma (RM)

PLAN. GENERALE
Piano T

PASSAGGIO COMUNE

Giardino
(part. 2090)



DISTACCO SU RAMPA CARRABILE

SCALA 1:200



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

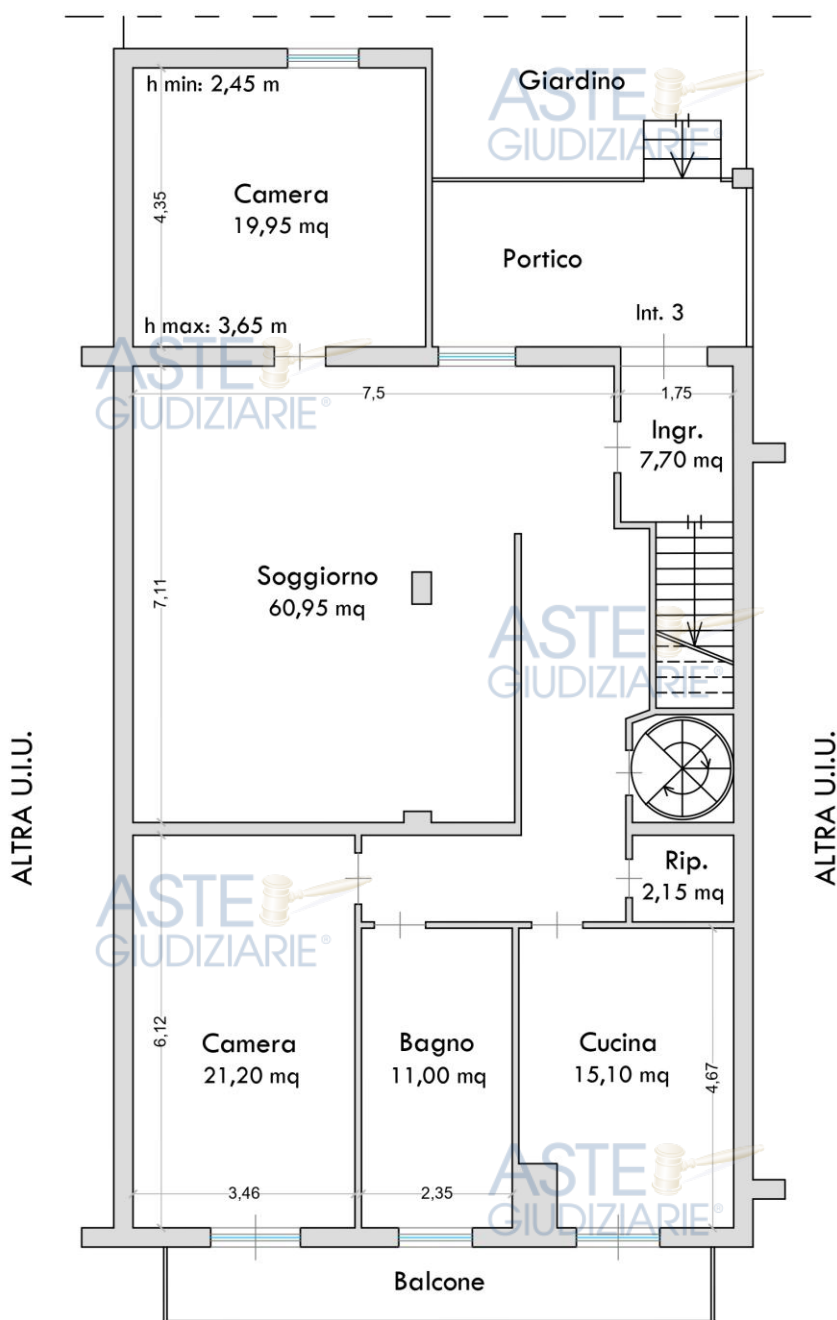
LOTTO UNICO / Bene n. 1

VILLINO / Piano S1-T-1

Interno 3

Via delle Case Rosse n. 43 - 00131 Roma (RM)

Piano T
h: 2,90 mt



DISTACCO SU RAMPA CARRABILE

SCALA 1:100



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

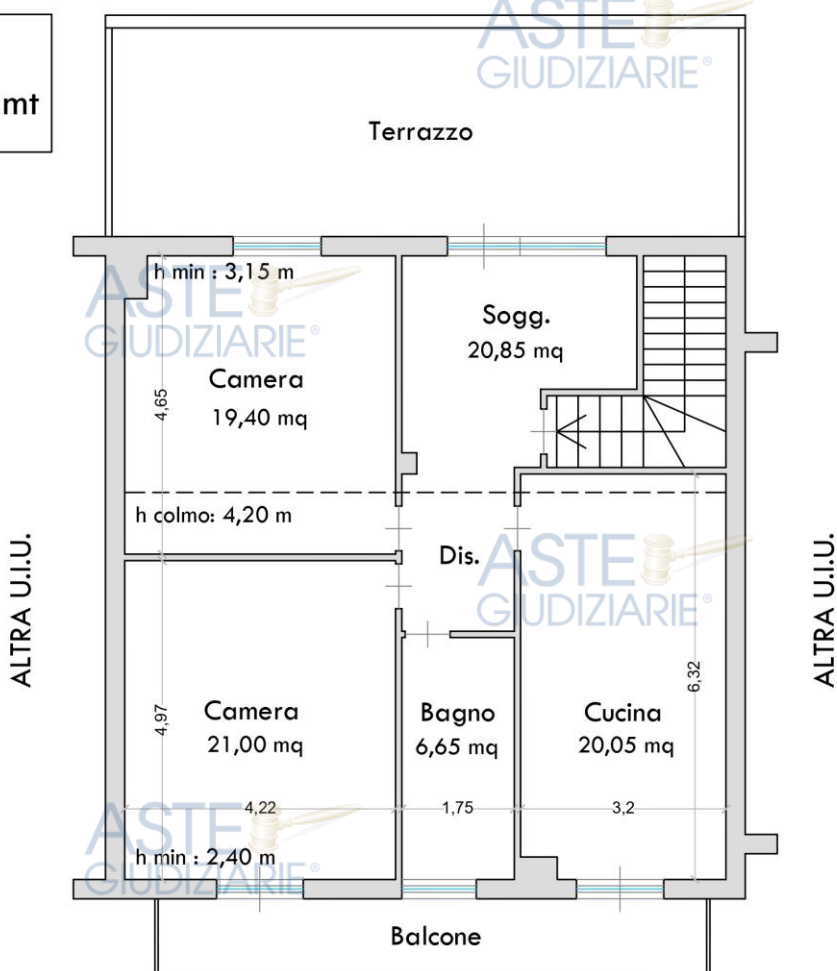
LOTTO UNICO / Bene n. 1

VILLINO / Piano S1-T-1

Interno 3

Via delle Case Rosse n. 43 - 00131 Roma (RM)

Piano 1
h media: 3,25 mt



DISTACCO SU ALTRA PROPRIETÀ

SCALA 1:100



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

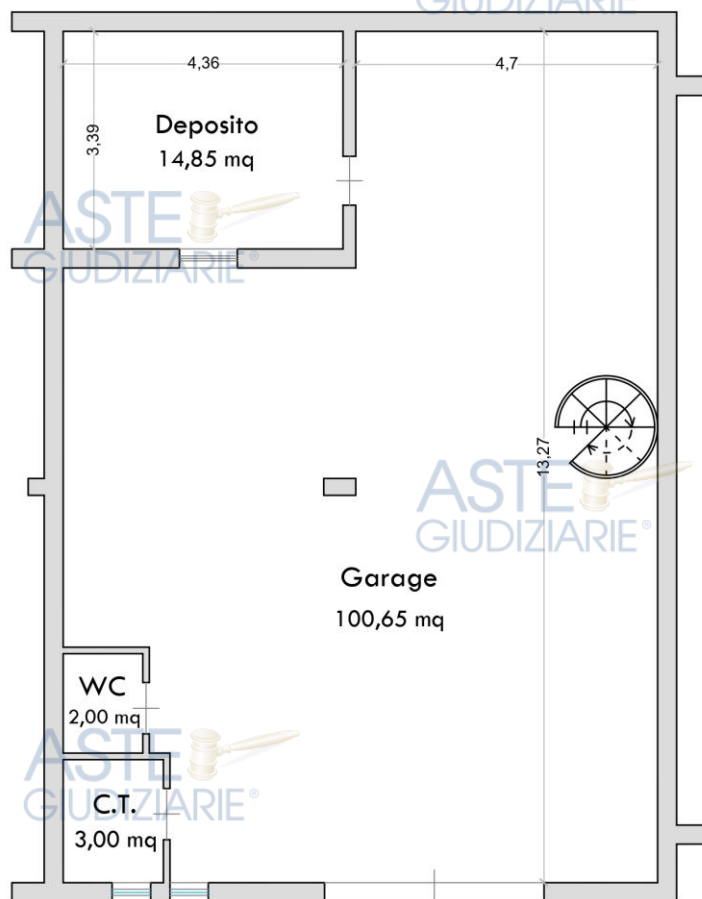
VILLINO / Piano S1-T-1

Interno 3

Via delle Case Rosse n. 43 - 00131 Roma (RM)

Piano S1
h: 2,60 mt

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.

SCALA 1:100



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione versa in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione catastale acquisita non risulta presente elaborato planimetrico né risultano individuati subalterni censiti quali beni comuni non censibili. In assenza di specifica documentazione grafica o regolamentare, la valutazione delle parti comuni è stata effettuata sulla base dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e della configurazione materiale del complesso edilizio.

In particolare, per loro natura e funzione oggettiva di servizio all'intero edificio quadrifamiliare, possono ritenersi verosimilmente comuni alle varie unità immobiliari i due accessi carrabili posti al civico n. 43 di Via delle Case Rosse, uno dei quali immette nel percorso di distribuzione antistante i giardini delle singole unità abitative e l'altro costituito da rampa carrabile che conduce ai piani seminterrati destinati ad autorimesse e locali accessori. Analogamente deve ritenersi comune la porzione di viabilità interna e le aree di manovra funzionali al raggiungimento dei garage.

La qualificazione delle suddette porzioni come parti comuni è desunta esclusivamente dalla loro funzione oggettiva di collegamento e servizio alle unità del fabbricato, restando salve eventuali diverse previsioni contenute nei titoli di provenienza privati riferiti alle altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, i quali non sono stati visionati nell'ambito del presente incarico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte è riconducibile, per tipologia edilizia, a villini quadrifamiliari sviluppati su piano seminterrato e due piani fuori terra, con copertura a doppia falda. L'epoca di realizzazione è desumibile al 1983, come dichiarato nella documentazione di condono reperita.

Non essendo stati eseguiti saggi strutturali né verifiche invasive, le caratteristiche costruttive sono desunte da quanto visibile e dalla tipologia edilizia, nei limiti del quesito affidato.

Tipologia costruttiva prevalente dell'unità immobiliare (villino cielo-terra):

- Altezza interna utile Piano S1: 2,60 mt;
- Altezza interna utile Piano T: 2,90 mt;
- Altezza interna utile Piano 1: 3,26 mt media;
- Strutture verticali: presumibilmente costituite da elementi portanti in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in muratura intonacata e tinteggiata;
- Solai intermedi: presumibilmente in laterocemento;
- Copertura: a doppia falda inclinata con manto in tegole di laterizio;
- Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;
- Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;

- Pavimentazioni interne: in ceramica ai piani terra e primo; al piano seminterrato pavimentazione di tipo semplice coerente con la destinazione a garage e locali accessori;
- Pavimentazioni esterne: camminamenti e superfici pavimentate in materiale cementizio e/o laterizio nell'area giardino;
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato con doppio vetro, di tipo vetusto, dotati di persiane in ferro antintrusione;
- Porte interne: in legno tamburato.

Per quanto concerne gli impianti, si rimanda a quanto già specificato nel precedente paragrafo descrittivo, precisando che l'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia ubicata nella centrale termica al piano seminterrato, produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldacqua a metano installato sul balcone del piano primo per i livelli abitativi e boiler elettrico a servizio del piano seminterrato; gli impianti risultano privi delle certificazioni di conformità che non sono state esibite in sede di sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 16/06/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

L'immobile risulta nella disponibilità della debitrice esecutata sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia, come evidenziato nel verbale redatto, che si allega (cfr. allegato 14).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1984 al 08/09/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Franco	21/06/1984	14557	1197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/07/1984	60858	47155
Dal 08/09/2011 al 13/06/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casertano Raffaele	08/09/2011	66777	25742

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	19/09/2011	105262	67145
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
Reg. gen. 32296 - Reg. part. 4363
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 96.489,29
Rogante: Tribunale di Rieti
Data: 05/04/1993
N° repertorio: 230
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/04/2013
Reg. gen. 39610 - Reg. part. 5346
Importo: € 43.898,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 28.740,22
Rogante: Tribunale di Roma

Data: 28/06/1993
N° repertorio: 46222

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 03/09/2013

Reg. gen. 87488 - Reg. part. 12170

Importo: € 142.025,65

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

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

Capitale: € 91.645,48

Rogante: Presidente del Tribunale

Data: 08/09/1993

N° repertorio: 17971

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 14/01/2016

Reg. gen. 2994 - Reg. part. 356

Importo: € 142.025,65

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

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

Capitale: € 91.645,48

Rogante: Presidente del Tribunale

Data: 08/09/1993

N° repertorio: 17971

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 13/06/2024

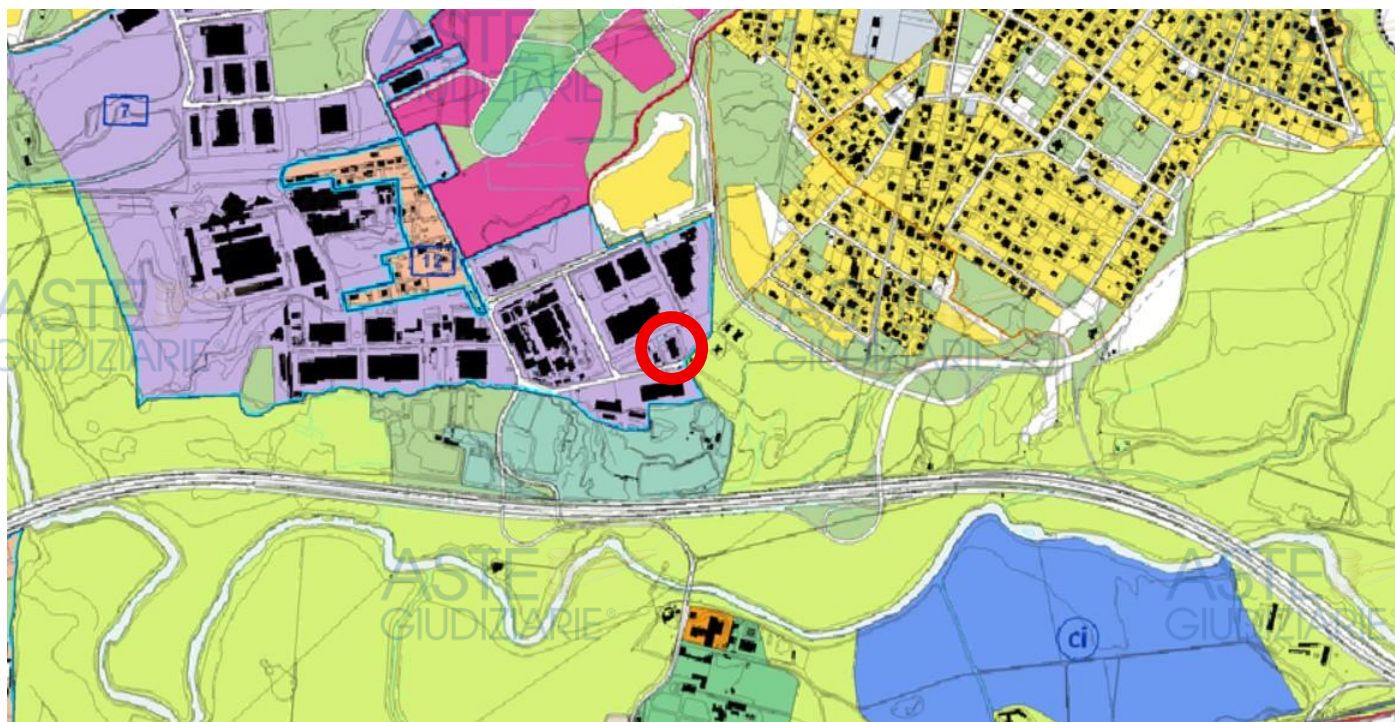
Reg. gen. 71831 - Reg. part. 54420

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività.**



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

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: *Programma Integrato*

DENOMINAZIONE: *PRINT att. mun. V S. Eusebio - Salone - Città da ristrutturare*

MUNICIPIO: *IV*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : *Art.51 , Art.52 , Art.53*

Carta per la Qualità:

CODICE: 40671

DENOMINAZIONE: *Casale "Case Rosse"*

FAMIGLIA: *EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE*

CLASSE: *Residenziali speciali*

TIPOLOGIA: *CL Casale*

RIF. NTA: *Art. 16*

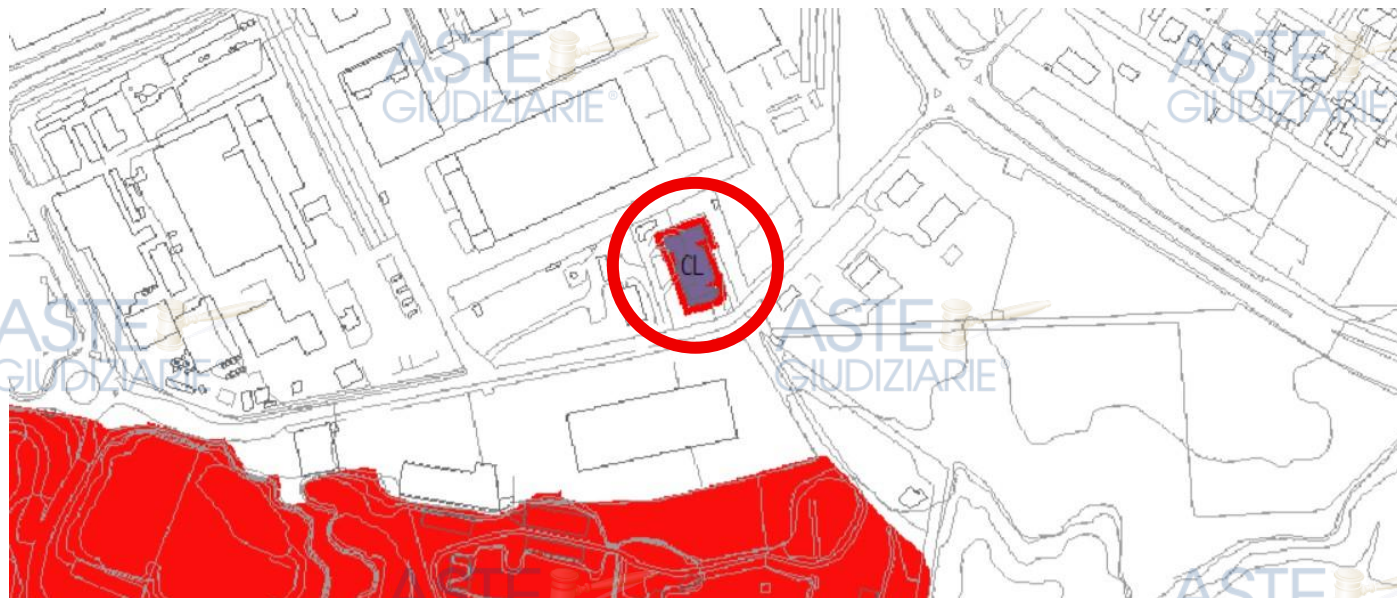
CODICE: 76858

DENOMINAZIONE: Casale "Case Rosse"

FAMIGLIA: PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

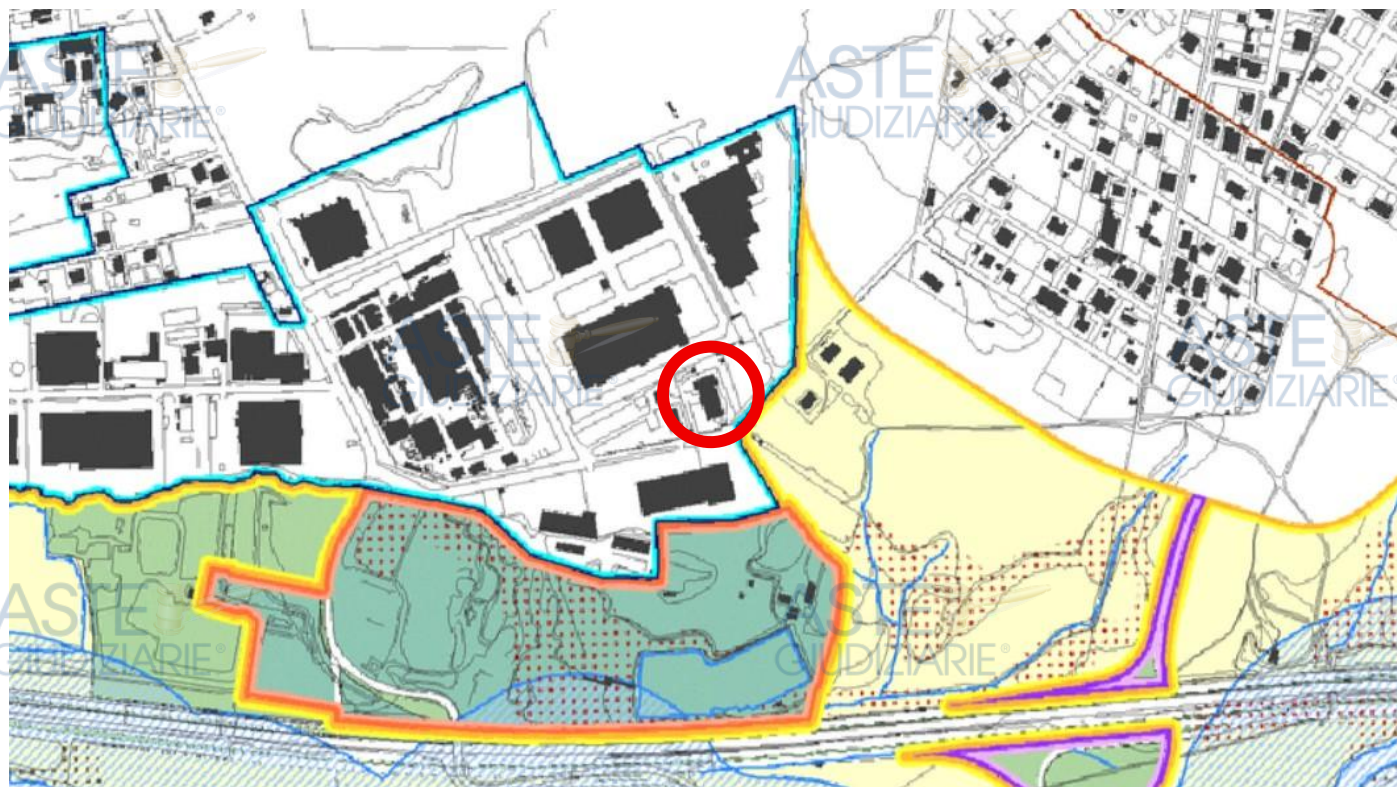
CLASSE: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri

RIF. NTA: Art. 16



Carta per la qualità

Rete ecologica: Nulla.



Rete ecologica

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

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

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



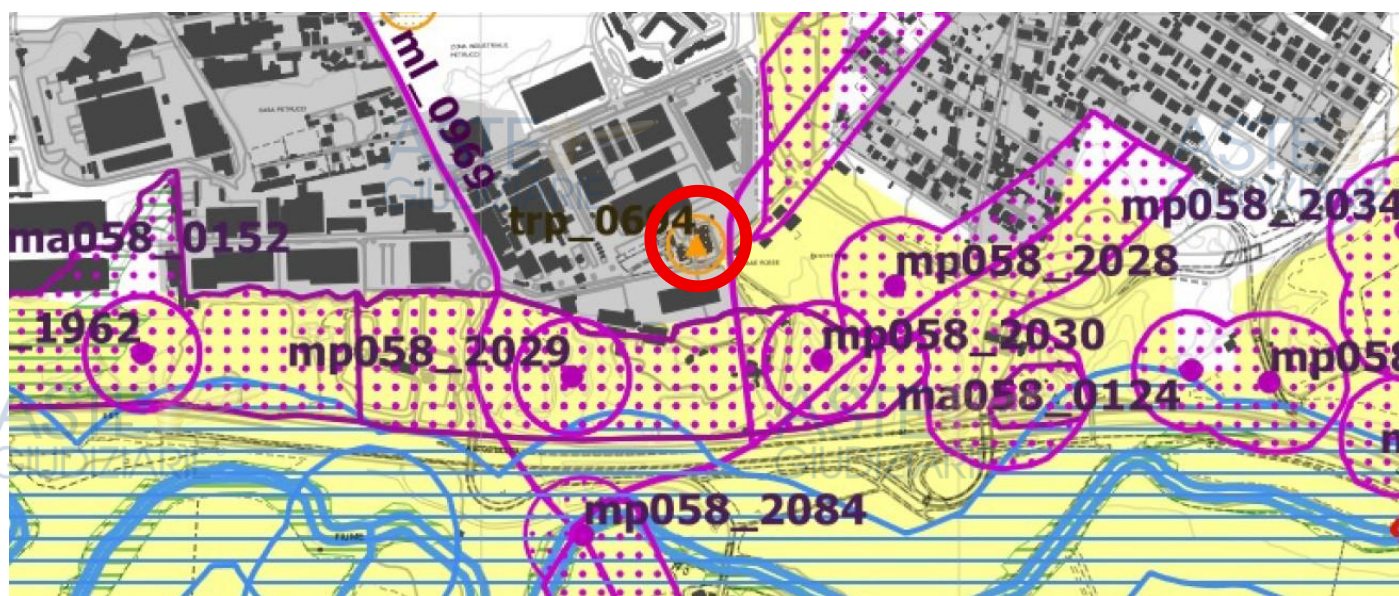
P.T.P.R. Tavola A - Regione Lazio - Foglio 24

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

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

- Vincoli ricognitivi di piano - Fascia di rispetto beni singoli identitari architettura rurale: Individuazione degli immobili e delle aree tipiche dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dl.vo 42/04.



P.T.P.R. Tavola A - Regione Lazio - Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

In sede di istruttoria lo scrivente ha effettuato ricerche presso i competenti uffici comunali al fine di reperire il titolo abilitativo originario relativo alla prima edificazione del fabbricato, nonché ha esaminato la documentazione urbanistico-edilizia reperita (domande di condono) e gli atti di provenienza ultraventennali dell'immobile. Tali verifiche non hanno consentito di rinvenire il titolo edilizio originario relativo alla prima edificazione del fabbricato, verosimilmente riconducibile ad un preesistente manufatto rurale ("casale") successivamente oggetto di interventi e di domanda di condono edilizio.

Al fine di ricostruire l'epoca di realizzazione e verificare la legittimità originaria dell'edificio, lo scrivente ha pertanto acquisito presso l'Istituto Geografico Militare (IGM) fotografia aerea storica relativa al volo certificato del 3 settembre 1954, dalla quale si evince chiaramente la presenza del fabbricato cui l'unità immobiliare oggetto di procedura è parte integrante (*cfr. allegato 11*).

Alla data del 3 settembre 1954 il fabbricato risultava pertanto già esistente. Alla medesima epoca era vigente il Piano Regolatore Generale approvato con R.D.L. n. 981/1931; l'area di sedime ricadeva al di fuori delle zone urbanisticamente normate dal predetto strumento, configurandosi come "zona bianca" non disciplinata da specifiche previsioni edificatorie. L'estensione generalizzata dell'obbligo di munirsi di titolo edilizio su tutto il territorio comunale è intervenuta soltanto con la L. 765/1967 (c.d. "Legge Ponte"); ne consegue che, per le aree esterne ai centri abitati e non ricomprese in zone normate dal PRG dell'epoca, l'edificazione antecedente al 1967 non era, in via generale, subordinata a preventiva licenza edilizia.

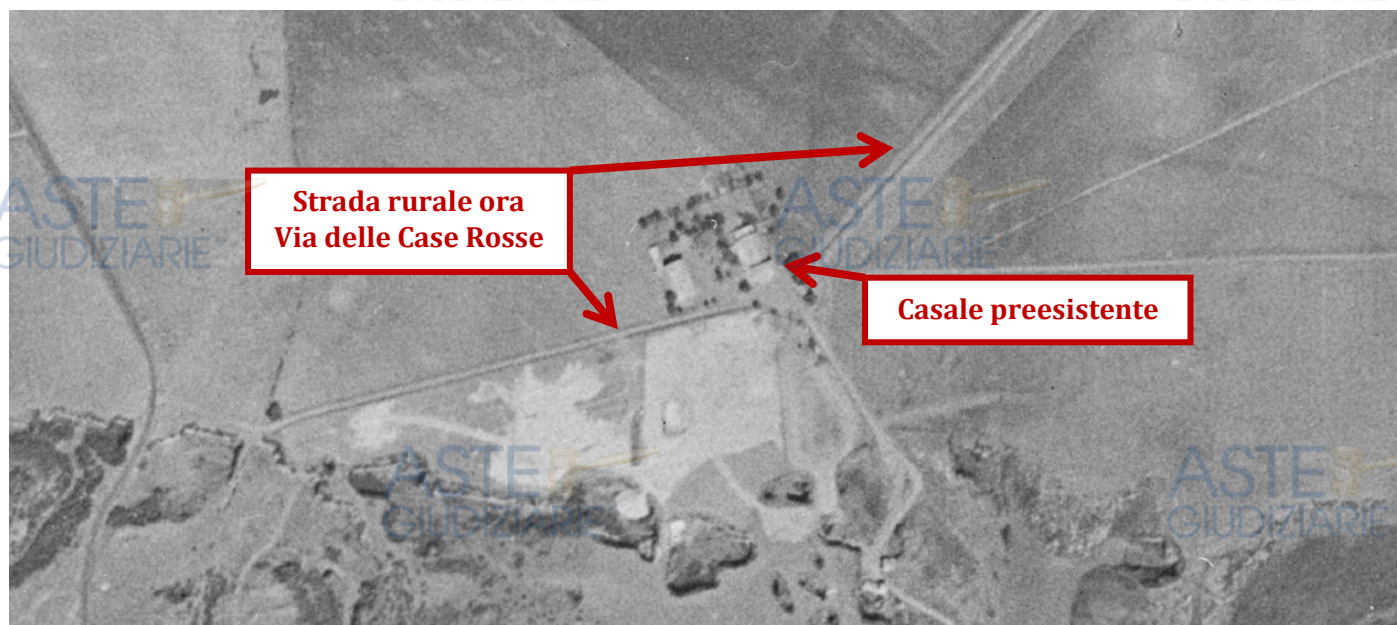


Foto aerea storica certificata dell'Istituto Geografico Militare I.G.M. - volo del 3 settembre 1954

Si evidenzia inoltre che il fabbricato risulta individuato nella Carta per la Qualità di Roma Capitale quale "Casale Case Rosse", classificato tra le Residenze speciali (edifici con tipologia edilizia speciale e preesistenze archeologico-monumentali), con riferimento alla classe delle preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri, come già richiamato nel precedente quesito relativo alla normativa urbanistica. Tale classificazione conferma il riconoscimento del manufatto quale preesistenza storica nel territorio.

Lo scrivente ha altresì richiesto alla competente Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma – Ufficio Vincoli, assunta al prot. 7940 del 11/02/2026 e sollecito prot. 16298 del 17/03/2026 l'ufficio certifica che: **“da una verifica effettuata agli atti dell'Ufficio Vincoli Architettonici e Archeologici, attualmente le unità immobiliari in argomento non risultano sottoposte a provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda. In relazione alla tutela archeologica si precisa che, considerato l'elevato potenziale archeologico dell'area in cui l'immobile è situato, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza”** Si allega risposta pervenuta via PEC (cfr. allegato 12).

Alla luce della documentazione aerofotogrammetrica acquisita e del quadro normativo vigente all'epoca, risulta accertata la presenza del fabbricato alla data del 3 settembre 1954. Considerato che l'area di sedime ricadeva al di fuori delle zone urbanisticamente normate dal Piano Regolatore Generale del 1931 e che l'estensione dell'obbligo di licenza edilizia sull'intero territorio comunale è stata introdotta solo con la L. 765/1967, il manufatto può ritenersi **realizzato in epoca antecedente all'obbligo di licenza edilizia** per tali aree.

Successivamente alla realizzazione originaria del fabbricato sono state presentate n. 4 domande di condono edilizio riferite all'intero immobile, ed in particolare, per quanto concerne l'unità immobiliare de-quo:

a) **Domanda di condono prot. 86/60431 (sot. 0)** presentata ai sensi della Legge 47/85 da **** Omissis ****, avente ad oggetto opere di ristrutturazione/frazionamento per una superficie residenziale pari a 197,20 mq, non residenziale pari a 200,31 mq e un volume totale pari a 757,24 mc.

Dalla documentazione acquisita e dal fascicoli richiesti e reperiti dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale, è emerso che la pratica di condono risulta allo stato “03 – effettuato controllo”, condizione che indica che l'istanza è stata presa in carico e sottoposta a verifica preliminare, senza tuttavia essere definita, risultando pertanto ancora pendente e non conclusa con rilascio del titolo in sanatoria. All'interno del fascicolo di condono sopra esposto, reperito dallo scrivente, è stato rinvenuta la seguente documentazione: atto notorio epoca abuso, copie versamenti, denuncia variazione catasto, documentazione fotografica, domanda di condono ai sensi della L. 47/85, domanda ministero, elaborato grafico, informazioni pratica, relazione istruttoria e tabella riepilogo calcoli.

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

Non è stato inoltre possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), non essendo stati forniti allo scrivente i documenti tecnici e gli elaborati impiantistici necessari ai fini della redazione dello stesso.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Dalle verifiche documentali effettuate e dai riscontri eseguiti in sede di sopralluogo è emerso che l'immobile de quo presenta difformità planimetriche e distributive rispetto alla documentazione catastale in atti e allo stato legittimato, come già descritto nel precedente quesito relativo ai “Dati

catastali".

Le opere rilevate risultano realizzate in assenza di titolo edilizio, come confermato dall'accesso agli atti effettuato presso il Municipio IV di Roma Capitale, dal quale non sono emerse pratiche urbanistiche riferite agli interventi eseguiti.

Si evidenzia inoltre che la domanda di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85, cui si riferiscono gli elaborati grafici del 19.05.1984, risulta allo stato non definita (stato 3) e priva di concessione in sanatoria rilasciata; conseguentemente le opere oggetto della stessa non possono ritenersi legittimate né costituiscono stato urbanistico-edilizio assentito.

Pertanto, tutte le difformità rilevate, comprese quelle interne, non risultano attualmente regolarizzabili mediante titoli edilizi, non essendo possibile assentire ulteriori interventi su un immobile privo di concessione in sanatoria.

L'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto, a propria cura e spese, procedere al ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria allegata alla domanda di condono del 19.05.1984 e successivamente attivarsi per la definizione del procedimento mediante richiesta di rilascio della relativa concessione in sanatoria; solo a seguito del rilascio della stessa potranno essere eventualmente presentati ulteriori titoli urbanistico-edilizi.

Considerata la mancata definizione del procedimento di condono e l'impossibilità, allo stato attuale, di determinare con precisione gli interventi necessari alla piena regolarizzazione dell'immobile, non risulta possibile quantificare analiticamente i costi delle opere di ripristino e delle procedure amministrative.

Ai fini estimativi si ritiene pertanto opportuno applicare un coefficiente di svalutazione del valore dell'immobile pari al 15 %, da intendersi quale importo a comprendere gli eventuali oneri di ripristino e delle attività tecnico-amministrative necessarie alla regolarizzazione, nonché dei relativi tempi procedurali, a carico dell'eventuale aggiudicatario.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

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

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

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

- Municipio IV - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio IV di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CE/2025/120653 del 02/10/2025, rep. 13459; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente, inviando una nota in cui comunicava che a seguito di ricerche eseguite per eventuali titoli urbanistico edilizi presentati presso l'immobile pignorato, nulla è stato reperito, con nota prot. CE/2025/130421 del 21/10/2025 (cfr. allegato 9);

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma, è stata reperita n. 4 domanda di

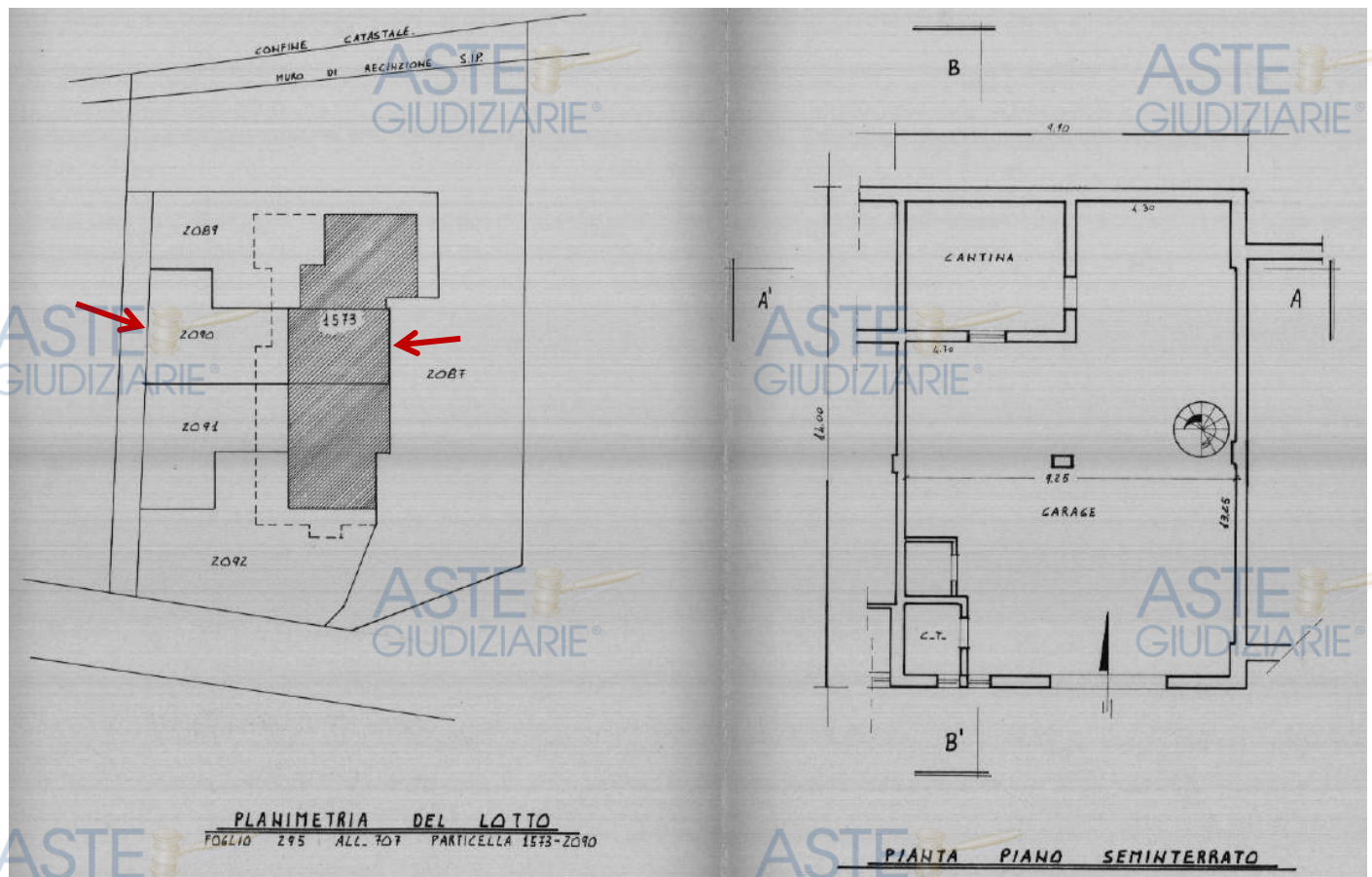
condono prot. 86/162012 sott. 1-2-3 e prot. 86/60431 sot. 0, relativi all'interno edificio compreso l'immobile de-quo, che si allega integralmente (cfr. allegato 10).

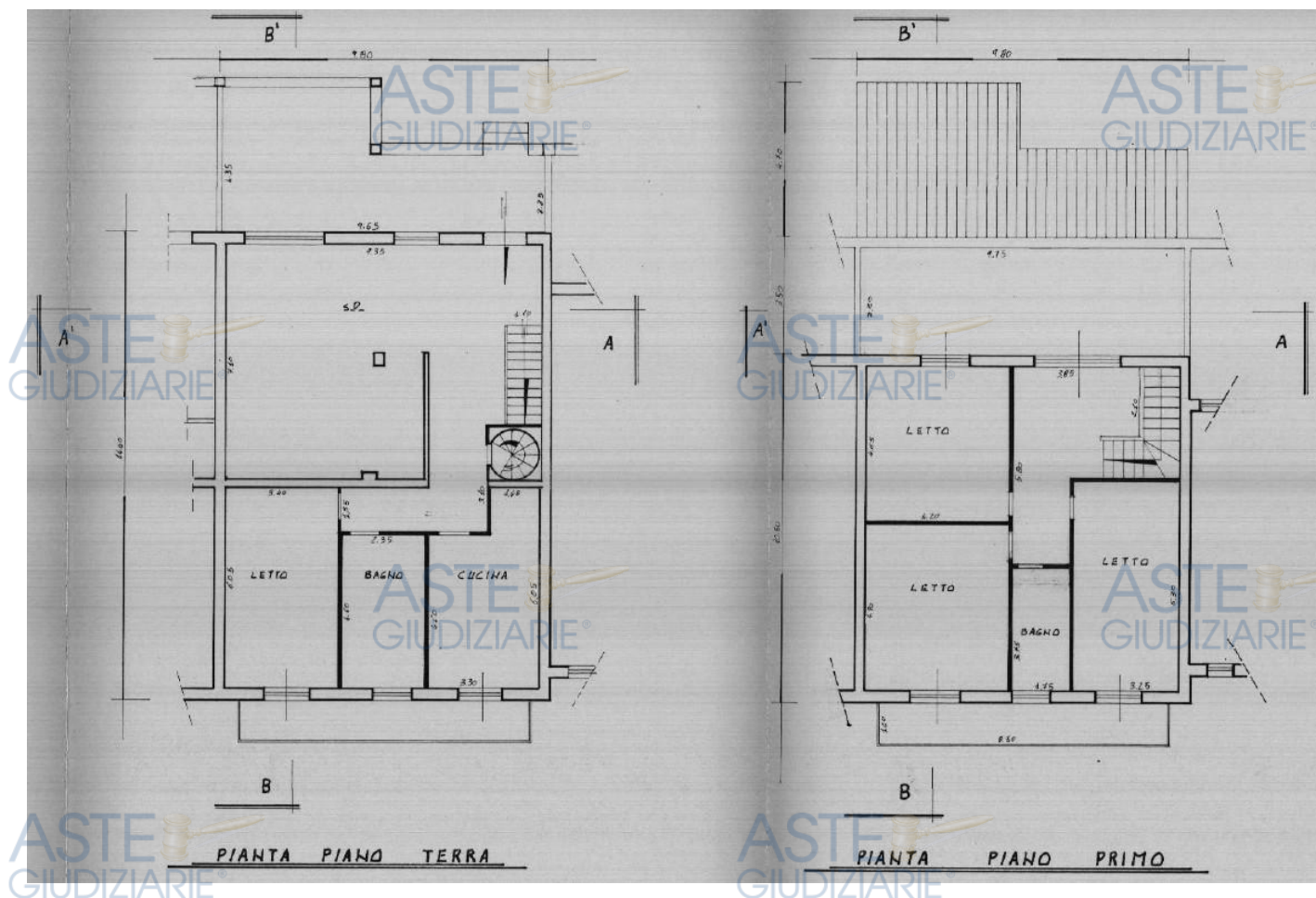
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità (Bene n. 1 + Bene n. 2)

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

A fini illustrativi, di seguito si riportano gli stralci grafici allegati al condono reperito a ricostruire lo stato legittimo dell'immobile, con la planimetrie delle difformità urbanistiche rilevate rispetto lo stato attuale, predisposti dallo scrivente per evidenziare le principali difformità rilevate:

Elaborato grafico - Domanda di condono prot. 86/60431 sot. 0





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

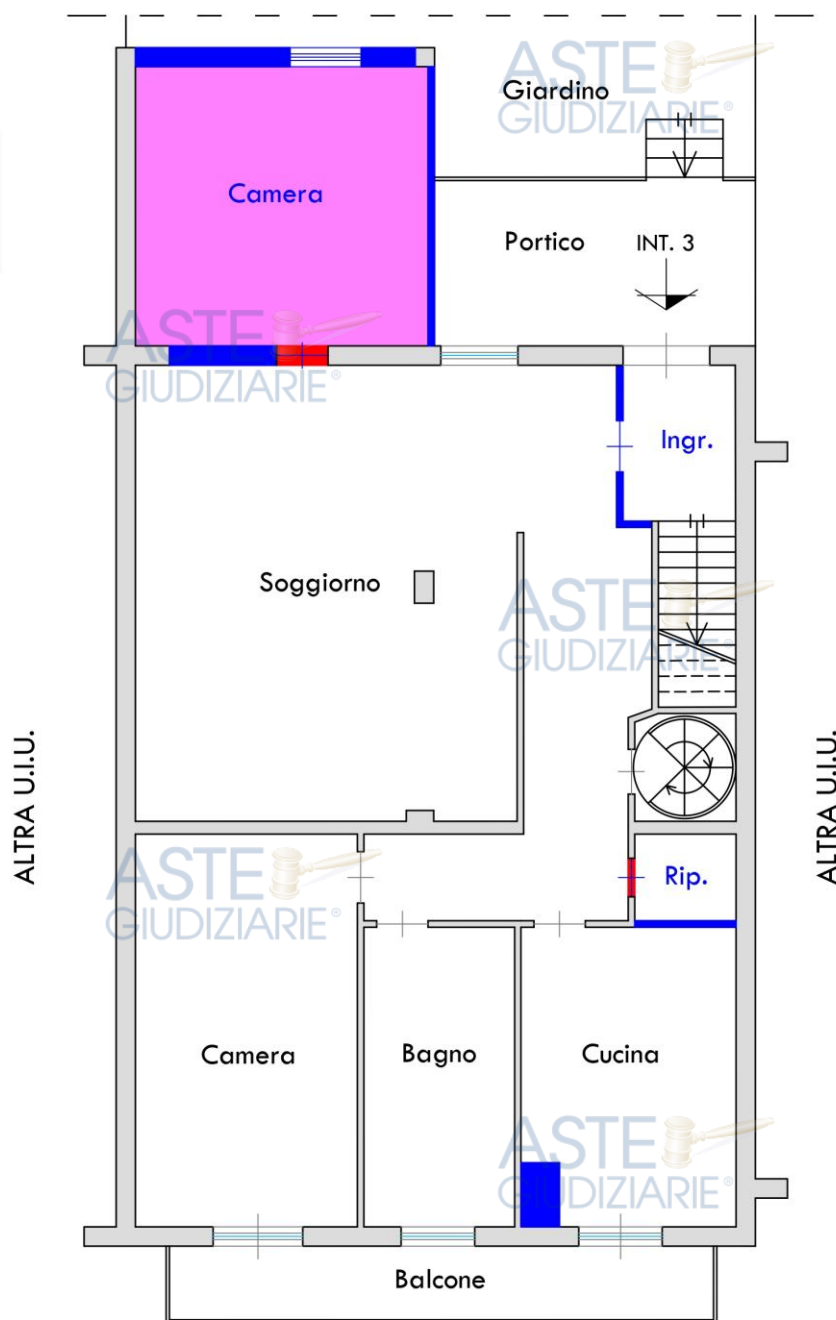
VILLINO / Piano S1-T-1

Interno 3

- Demolizioni
- Ricostruzioni
- Ampliamento su portico

Con riferimento alla domanda di
condono prot. 86/60431 sot 0

Piano T
h: 2,90 mt



SCALA 1:100

DISTACCO SU RAMPA CARRABILE



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

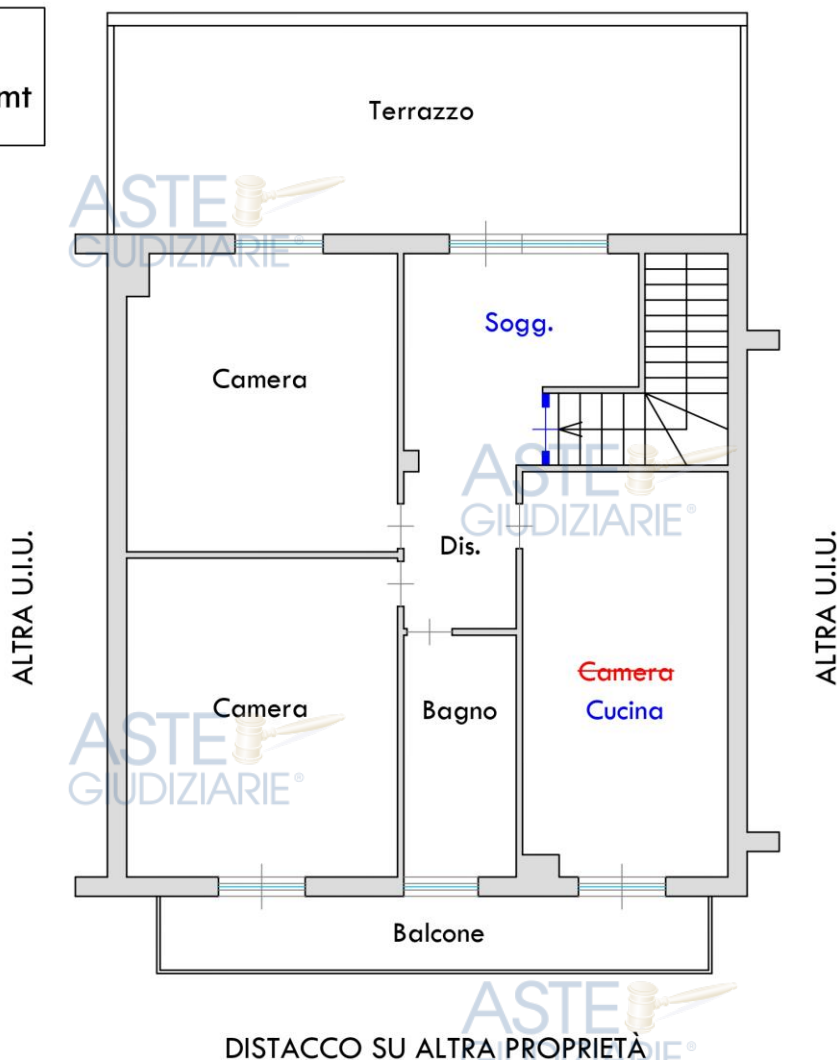
VILLINO / Piano S1-T-1

Interno 3

 Ricostruzioni
 Demolizioni

Con riferimento alla domanda di
condono prot. 86/60431 sot 0

Piano 1
h media: 3,25 mt



SCALA 1:100

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

- **Bene N° 1** - Villino ubicata a Roma (RM) - Via delle Case Rosse n. 43, interno 3, piano S1-T-1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 295, Part. 1573-2090 (graffate), Sub. 3, zona cens. 6, categoria A/7, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 317 mq, rendita catastale pari a € 2.169,12, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).

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

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

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

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

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Tiburtina- Settecamini - Case Rosse / Via delle Case Rosse:

Ville & Villini: **1.388,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Tiburtina/Settecamini - anno 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SETTECAMINI-CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE):

Ville e Villini: **1.600,00 €/mq**

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

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

- *Villino paragonabile n. 1: € 359.000,00 / 344,00 mq = 1.043,60 €/mq;*

- *Villino paragonabile n. 2: € 419.000,00 / 310,00 mq = 1.351,61 €/mq;*

- *Villino paragonabile n. 3: € 245.000,00 / 243,00 mq = 1.008,23 €/mq;*

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

$(1.043,60 \text{ €/mq} + 1.351,61 \text{ €/mq} + 1.008,23 \text{ €/mq}) / 3 = 3.403,44 \text{ €/mq} / 3 = 1.134,48 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.100,00 €/mq**

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

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

$(1.388,00 \text{ €/mq} + 1.600,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq}) / 3 = 4.088,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.362,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.350,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$334,20 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 451.170,00$ (**valore da decurtare**)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (da decurtare)	Quota in vendita	Totale (da decurtare)
Bene N° 1 - Villino Roma (RM) - Via delle Case Rosse n. 43, interno 3, piano S1-T-1	334,20 mq	1.350,00 €/mq	€ 451.170,00	100,00%	€ 451.170,00
Valore di stima:					€ 451.170,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

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

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

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

$\text{€ } 451.170,00 - 15 \% = \text{€ } 383.494,50$

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

€ 383.494,50 - 10 % = € 345.145,05 arrotondato a € 345.000,00

Valore finale di stima

LOTTO UNICO: € 345.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 20/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastale in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie stato attuale e difformità
- ✓ 06_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07_Atti di provenienza
- ✓ 08_Istanza catasto fabbricati
- ✓ 09_Accesso agli atti - Municipio 4
- ✓ 10_Domanda di condono 86/60431 sot. 0
- ✓ 11_Foto aerea IGM - volo certificato del 03/09/1954
- ✓ 12_Ufficio vincoli - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti
- ✓ 13_Quotazioni immobiliari
- ✓ 14_Verbale di accesso
- ✓ 15_Scheda riassuntiva
- ✓ 16_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 612/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 345.000,00

Bene N° 1 - Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Case Rosse n. 43, interno 3, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part. 2090	Superficie	334,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione versa in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Villino cielo terra sviluppato su tre livelli con giardino di uso esclusivo ubicato nella località "Case Rosse" all'interno della zona Z. VI Settecamini, nel territorio del Municipio IV di Roma Capitale, più precisamente in Via delle Case Rosse n. 43, piano S1-T-1, interno 3, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare fa parte di un edificio quadrifamiliare in aderenza tra loro, sviluppati su un piano seminterrato e due piani fuori terra; la sola porzione posta sul fronte strada, non oggetto di procedura, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al seminterrato. L'edificio presenta copertura a doppia falda con manto in laterizio, prospetti intonacati e tinteggiati, balconi e terrazzi con parapetti metallici e aperture regolarmente distribuite sui vari fronti. Il piano seminterrato risulta parzialmente controterra mentre i livelli superiori si sviluppano fuori terra con affacci su aree pertinenziali esclusive. Il villino de-quo si sviluppa su tre livelli (S1-T-1) collegati da scale interne e risulta composto: al piano terra da giardino privato di uso esclusivo, portico, soggiorno con camino, due camere, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno, balcone e scale di collegamento ai piani primo e seminterrato; al piano primo da saloncino, cucina, due camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo; al piano seminterrato da garage, cantina, wc e locale centrale termica. Il giardino privato di uso esclusivo presenta una conformazione assimilabile ad una "L" rovesciata, risultando in parte sistemato a prato e in parte con camminamenti pavimentati; lo stesso è delimitato da recinzione e siepi perimetrali ed è caratterizzato dalla presenza di alberature ed essenze ornamentali. In prossimità del prospetto principale è presente un portico che costituisce spazio coperto di raccordo tra interno ed esterno; si rileva tuttavia la chiusura di parte del portico mediante tamponatura e inserimento di infisso, con realizzazione di un ulteriore ambiente ad uso camera, circostanza che verrà approfondita nel capitolo relativo alla regolarità edilizia. Internamente il piano terra, avente altezza utile pari a circa mt 2,90, presenta pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio anodizzato con doppio vetro, di tipo vetusto, e persiane in ferro antintrusione; il soggiorno è dotato di camino e affaccia direttamente sul giardino mediante porte-finestre, garantendo buona illuminazione naturale. La distribuzione interna risulta funzionale e lo stato manutentivo generale appare discreto, con finiture di tipo ordinario. Il piano primo risulta accessibile mediante scala in muratura di uso esclusivo dall'ingresso del piano terra e presenta copertura a doppia falda con altezze interne variabili in funzione dell'andamento del tetto, rilevandosi un'altezza massima al colmo pari a circa mt 4,20 e altezze minime pari a circa mt 2,40 su un lato e mt 3,20 sull'altro. Gli ambienti risultano pavimentati in ceramica con pareti tinteggiate e infissi analoghi a quelli del piano sottostante. Il terrazzo costituisce spazio esterno di pertinenza direttamente accessibile dalla zona giorno del livello, mentre il balcone risulta accessibile dalla cucina e dalla camera, con alloggiato uno scaldacqua a metano a servizio della produzione di acqua calda sanitaria per i piani terra e primo. Si rileva che il piano primo è attualmente utilizzato come appartamento di fatto autonomo, essendo state realizzate tramezzature interne in cartongesso in prossimità del vano scala e una cucina con inserimento di porta, al fine di rendere il livello funzionalmente indipendente; l'accesso avviene comunque dal medesimo ingresso del piano terra e catastalmente l'unità immobiliare risulta unica. Anche a questo piano lo stato manutentivo complessivo si presenta discreto. Il piano seminterrato, avente altezza interna pari a circa mt 2,60, è collegato internamente al piano terra mediante scala a chiocciola metallica ed è destinato a funzioni accessorie; comprende un locale garage di ampia superficie, cantina, wc e centrale termica. Le finiture risultano più semplici rispetto ai livelli abitativi, coerenti con la destinazione pertinenziale dei locali. Nella centrale termica è ubicata la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento dei vari piani, nonché un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio del piano seminterrato. L'unità risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con distribuzione mediante radiatori, impianto idrico-sanitario e impianto elettrico; sono inoltre presenti apparecchi di climatizzazione con unità interne ed esterne installate sui prospetti. Gli impianti risultano privi di certificazioni di conformità che non sono state esibite in sede di sopralluogo e non sono state effettuate verifiche tecniche, restando quanto sopra rilevabile esclusivamente a vista. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 295, Part. 1573-2090 (graffate), Sub. 3,		

	sito in Via delle Case Rosse n. 43, piano S1-T-1, interno 3, zona cens. 6, categoria A/7, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 317 mq, rendita catastale pari a € 2.169,12, intestato alla sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

