

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 847/2022**

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico.....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. N.847/2022.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 479.000,00.....	36

In data 12/06/2024 con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Roma (RM) - Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n. 333, costituita da due appartamenti, posti uno ai piani T-1 e l'altro al piano S1.**



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Roma (RM) - Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n. 333, costituita da due appartamenti, posti uno ai piani T-1 e l'altro al piano S1.**

DESCRIZIONE

Oggetto della presente procedura esecutiva sono due unità immobiliari ad uso residenziale facenti parte di una porzione di villa bifamiliare interclusa, ubicata nel Comune di Roma, in Località "Saxa Rubra" e precisamente in Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n.333.

Catastalmente si tratta di due unità immobiliari censite in maniera autonoma che allo stato risultano accorpate, *sine titulo*, mediante scala interna. Stante la situazione riscontrata e considerando che il piano seminterrato per sua consistenza, sia in termini di dimensioni sia di condizioni ambientali, non avrebbe nessun tipo di riscontro, dal punto di vista dell'appetibilità, sul mercato immobiliare come lotto autonomo, si ritiene opportuno vendere le due unità immobiliari in un unico lotto.

DATI COMUNE

Provincia: RM
 Comune: ROMA
 Codice catastale: H501
 Ripartizione geografica Istat: Centro
 Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"
 Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma
 Tipologia: Città metropolitana
 ZONA ALTIMETRICA
 Denominazione: Pianura
 Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

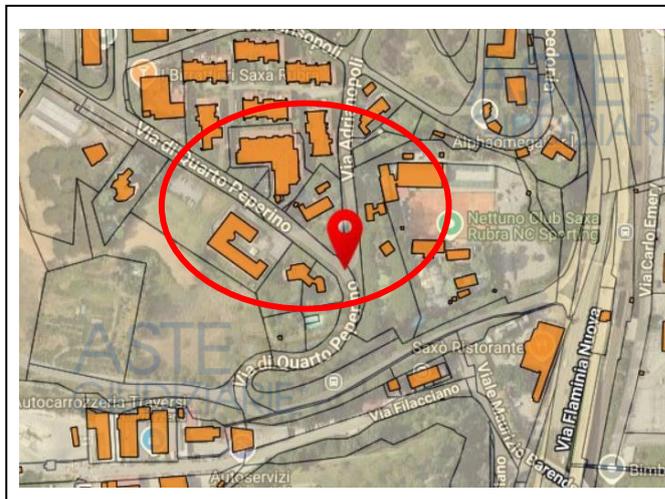
Zona:2A3A3B
 Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE GEOGRAFICHE
Latitudine: 41.977599
Longitudine: 12.491209

ASTE
GIUDIZIARIE®



ORTOFOTO



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

Alla villa in oggetto si accede dalla via Flaminia, viaggiando in direzione nord e svoltando a sinistra, all'altezza della stazione ferroviaria Saxa Rubra.

Questa località, Saxa Rubra, si trova nel territorio del Municipio XV di Roma Capitale (ex Municipio Roma XX), nel quadrante nord-ovest della città, all'interno del perimetro del Grande Raccordo Anulare e dista circa 10 km dal centro della città.



Risulta facilmente accessibile sia con l'auto privata sia con i mezzi pubblici; infatti oltre all'accesso dalla via Flaminia, l'area dista circa 500 m dallo svincolo del Grande Raccordo Anulare, raggiungibile

immettendosi sul viadotto "Giubileo del 2000", ed è servita dalla linea ferroviaria Roma Nord e da autobus pubblici che stazionano nel limitrofo capolinea e consentono - con linee urbane ed extraurbane - di raggiungere facilmente sia il centro della città che l'hinterland ed il viterbese.

La viabilità immediatamente antistante la villa è di tipo locale, in quanto serve un'area residenziale a bassa densità abitativa, con prevalenza di unità immobiliari autonome con giardini e accessi diretti dalla strada e quindi anche con bassa rumorosità.

L'area in esame si presenta pressoché priva di attrezzature e servizi, per i quali è necessario raggiungere quartieri limitrofi come il quartiere "Talenti" verso est, oppure il quartiere di "Tor di Quinto" verso sud-ovest. Nel raggio di circa 1 km si trova un supermercato, qualche servizio di ristorazione (bar/ristoranti) e poche attività commerciali. A poche centinaia di metri, verso est, si trova il centro sportivo Nettuno Club Saxa Rubra NC Sporting, il centro RAI e l'Istituto Tecnico Commerciale Piero Calamandrei.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, la zona in oggetto si è urbanizzata a partire dagli anni '60 ed è caratterizzata da nuclei edilizi piuttosto bassi, con ville e villini indipendenti o a schiera destinati alla residenza, articolati su 1/3 piani, realizzati con buona qualità architettonica in un contesto naturalistico al confine con il Parco di Veio.

Il bene staggito è una porzione di villa bifamiliare ad uso residenziale articolata in due distinte unità immobiliari, catastalmente autonome, ma di fatto costituenti *un unicum* essendo collegate da una scala interna in legno, posizionata a seguito del taglio del solaio interpiano.

Vi si accede da via di Quarto Peperino dove, subito dopo il civico n.333, si aprono due cancelli uno carrabile e uno pedonale che immettono in un'area giardinata e di qui alle abitazioni.

La prima unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 126, p.lla 353, **sub 1** si sviluppa prevalentemente al PT con una piccola porzione al piano primo, collegate a mezzo di scala interna. È composta al piano terra da portico, ingresso, ampio soggiorno con camino, disimpegno con montavivande, 3 camere di cui una catastalmente indicata come cucina, corridoio con armadio a muro, 3 bagni di cui uno padronale e uno di servizio, scala a chiocciola interna di collegamento con l'appartamento sottostante al piano S1. Al primo piano troviamo un'ulteriore porzione di soggiorno, ovvero un ampio spazio che si affaccia direttamente sull'ambiente sottostante, come fosse un duplex, ed un balcone.



La seconda porzione immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 126 p.lla 353, **sub 2** è posta al piano seminterrato ed è composta da cucina, zona pranzo/soggiorno, una camera, un bagno e disimpegno con scala di collegamento con il piano soprastante e passavivande saliscendi. Sulla planimetria catastale sono segnalati anche due ripostigli: uno comunicante con il bagno e uno con la camera, ma allo stato, in luogo di questi, sono presenti due soppalchi chiusi da sportelli che si aprono sui suddetti locali. Nella consistenza del bene è censito anche un locale deposito con accesso indipendente dal pianerottolo comune all'abitazione.



L'accesso ad entrambe le unità immobiliari, come prima detto, avviene al piano terra attraversando l'area giardinata distinta catastalmente come p.lla 76 che individua la corte di pertinenza, insieme alla p.lla 352, della porzione di villa pignorata (cfr. elaborato planimetrico - allegato n. 4).

Si precisa che detta corte di pertinenza seppur di proprietà della società debitrice non è stata oggetto di pignoramento. Trattasi pertanto di un lotto intercluso. Al fine di garantire l'accesso agli immobili sarà onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere alla costituzione di una servitù di passaggio gravante l'area censita in CT al foglio 126, p.lla 76.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come le porzioni immobiliari in argomento non siano conformi a quanto accatastato, a causa di alcune difformità che verranno successivamente descritte.

La vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. In data 16/07/2024 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, ha infatti effettuato l'accesso presso gli immobili staggiti, alla presenza dei sigg. ****Omissis**** e ****Omissis****, soci della società debitrice (cfr. all. n. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattasi di immobili appartenenti a società.

CONFINI

Il cespite *de quo* confina con altra porzione di villino distinta al Catasto Fabbricati al foglio 126, p.lla 353, sub 3 e sub 4 e con area giardinata distinta al Catasto Terreni fg 126, p.lla 76 per più lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	124,20 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	variabile	Terra
Abitazione P1	44,35 mq	51,35 mq	1	51,35 mq	variabile	Primo
Abitazione PS1	50,90 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	variabile	Seminterrato
Balcone scoperto P1	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	-	Primo
Portico PT	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	-	Terra
Cantina PS1	7,80 mq	11,20 mq	0,20	2,24 mq	1,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				282,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				282,61 mq		

Gli immobili appartengono ad un unico proprietario, ****Omissis****, quindi non è necessario prevedere la divisione in natura dei beni.

Si rappresenta che nell'atto di pignoramento e nel duplo della nota di trascrizione risultano pignorate esclusivamente le porzioni immobiliari che individuano gli appartamenti, mentre risulta omessa la corte che li circonda, catastalmente individuata dalle particelle 76 e 352 del foglio di mappa 126, acquistate dalla società ****Omissis****, insieme a maggior consistenza, congiuntamente ai beni staggiati, come da atto di provenienza del bene (cfr. allegato n. 6).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

APPARTAMENTO SUB 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1993 al 04/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 353, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.549,37 Piano T-1
Dal 04/08/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 353, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.820,51 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 353, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 205 mq Rendita € 1.820,51 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

APPARTAMENTO SUB 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 353, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 702,38 Piano S1

Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 353, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 702,38 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NOTE

Si rappresenta che la presente procedura riguarda le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al foglio 126, p.lla 353, subalterni 1 e 2; l'accesso alle suddette particelle avviene, come detto, tramite il passaggio nel giardino censito al Catasto Terreni al foglio 126, p.lla 76, non oggetto di pignoramento.

Originariamente le unità immobiliari *de quibus* facevano parte, insieme a maggior consistenza, di un'unica villa con terreno circostante. A seguito del frazionamento della villa in 4 unità immobiliari, giusta variazione catastale presentata all'UTE di Roma il 02 marzo 1992 al prot. n. 022206, il terreno è stato frazionato generando le particelle 76, 350, 351, 352 del foglio 126 che sono state attribuite alle quattro unità immobiliari come due "corti comuni" condivise ciascuna da due unità immobiliari; tale fattispecie viene rappresentata nell'atto di compravendita del Notaio Gian Vittore Di Fazio formalità n.22195 del 1993.

Inoltre si segnala che nell'atto di provenienza dei beni è indicata una piscina, identificata in Catasto Terreni al foglio 126 p.lla 354 qualificata come bene comune non censibile all'intera villa. Da quanto accertato la stessa è stata oggetto di permuta e trasferita ad altra proprietà giusto atto del Notaio Prisca De Angelis del 12/10/2020 rep. n. 7072/3654 (cfr. all. n.7) antecedentemente il pignoramento, pertanto è da intendersi esclusa dalla presente procedura esecutiva.

DATI CATASTALI

APPARTAMENTO SUB 1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	353	1	6	A7	7	7,5 vani	205 mq	€ 1.820,51	T-1	

APPARTAMENTO SUB 2

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	353	2	6	A7	5	4 vani	91 mq	€ 702,38	S1	

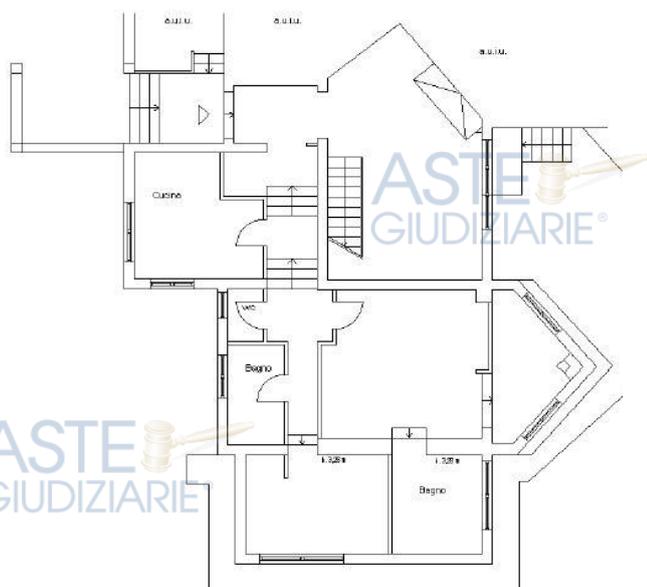
Corrispondenza catastale

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici si è potuto accertare che le unità immobiliari sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali per ciò che riguarda la conformazione degli spazi e le dimensioni, mentre sono presenti alcune difformità interne, per come di seguito descritte.

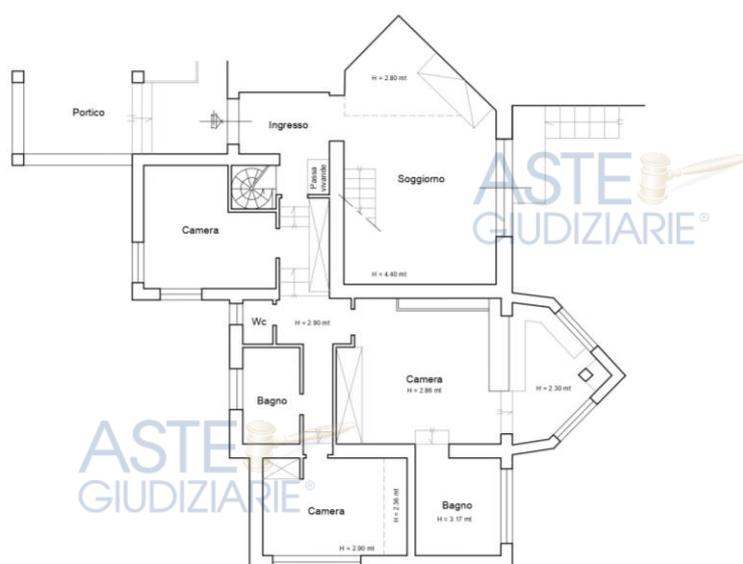
APPARTAMENTO SUB 1

PIANO TERRA

- il locale catastalmente identificato come cucina è una camera;
- nel disimpegno antistante questo ambiente, il solaio interpiano risulta tagliato e installata una scala a chiocciola in legno che collega questa unità immobiliare a quella sottostante, con conseguente accorpamento degli immobili;
- nel corridoio è presente un montavivande anche questo di connessione con l'appartamento al piano seminterrato e risulta realizzato un armadio a muro in cartongesso e legno che riduce il passaggio della scala di circa 60 cm.



PLANIMETRIA CATASTALE PT

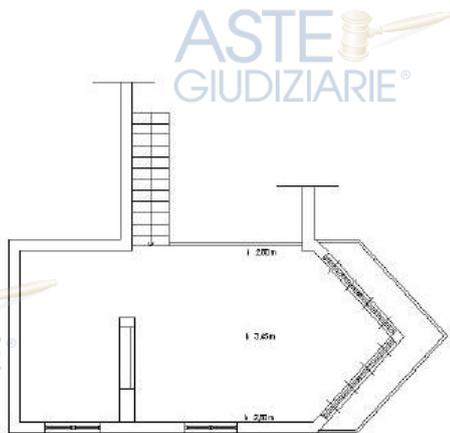


STATO DEI LUOGHI PT

PIANO PRIMO

- non sono presenti i due gradini posti in corrispondenza del muretto basso che raccordano le diverse quote di questa stanza.

- la balaustra e il primo gradino che conduce al piano terra sono leggermente spostati rispetto a quanto graficizzato sulla planimetria catastale.



PLANIMETRIA CATASTALE P1

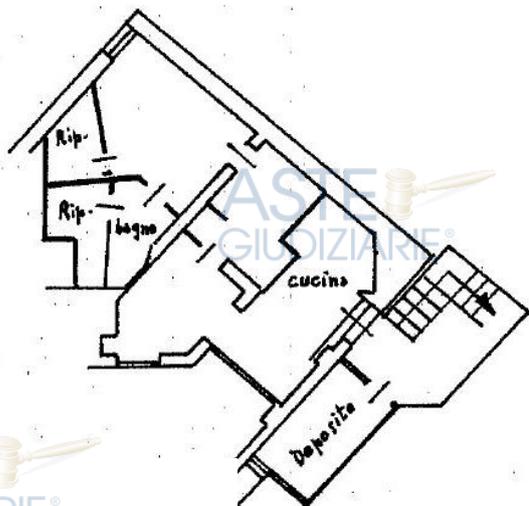
ASTE GIUDIZIARIE



STATO DEI LUOGHI P1

APPARTAMENTO SUB 2

- non risultano rappresentate né la scala a chiocciola in legno che collega questa unità immobiliare con quella soprastante, né il montavivande anche questo di connessione con l'appartamento al piano terra; non risultano i due ripostigli con accesso dalla camera e dal bagno, mentre in loco sono visibili due soppalchi con sportelli.



PLANIMETRIA CATASTALE PS1

ASTE GIUDIZIARIE



STATO DEI LUOGHI PS1

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

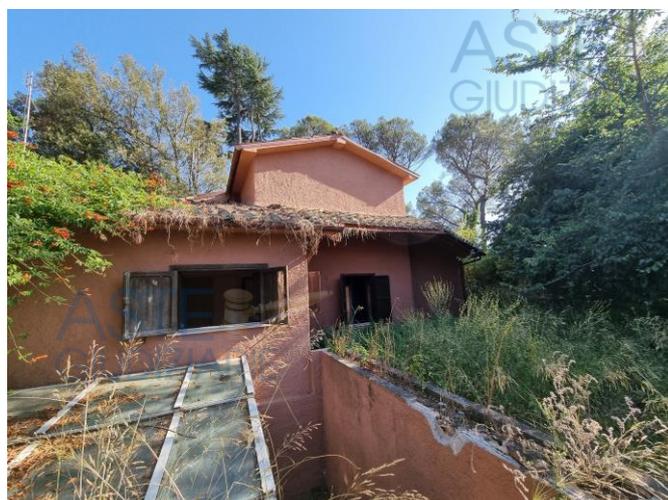
PATTI

Si segnala l'esistenza di atto d'obbligo a favore del Comune di Roma con il quale i titolari della Licenza Edilizia con la quale è stata edificata l'intera villa, si sono obbligati a vincolare "*l'area occorrente per la costruzione di un villino determinata in 5.000 mq complessivi*" come riportato nell'atto d'obbligo del Notaio Aurelio Tarquini del 28 luglio 1961, registrato a Roma il 18 agosto 1961 al n. D5418 Atti Privati (cfr. allegato n. 7).

STATO CONSERVATIVO

La porzione di fabbricato di cui i cespiti pignorati sono parte versa in condizioni di generale degrado essendo gli immobili disabitati da più anni. In particolare, si denota l'ammaloramento degli elementi di finitura delle facciate, dei sottoaggetti e frontalini del balcone, degli infissi in legno e degli scuri, nonché del tetto, con le tegole di copertura che mostrano la presenza di vegetazione spontanea sia lungo il perimetro, sia in alcune parti interne delle falde.

Internamente le condizioni migliorano ma sono comunque da considerare scadenti, soprattutto per quanto riguarda lo stato manutentivo degli impianti e della parte dei servizi igienici di più vecchia fattura, inutilizzati da diverso tempo.



Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Relativamente alle servitù si segnala quanto segue.

Gli immobili pignorati sono due unità immobiliari ad uso residenziale facenti parte di una porzione di villa bifamiliare interclusa. Come in precedenza spiegato, infatti, l'accesso ai beni staggiti avviene attraversando l'area giardinata distinta catastalmente come p.lla 76 del foglio 126, che **seppur di proprietà della società debitrice non è stata oggetto di pignoramento.**

Al fine di garantire l'accesso agli immobili sarà onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere alla costituzione di una servitù di passaggio gravante la suddetta area censita in CT al foglio 126, p.lla 76 e del tutto se ne terrà debitamente conto in seno di stima.

Con atto Notaio Prisca De Angelis rep. n. 7072, racc. n. 3654, registrato a Roma il 13/10/2020 al n. 23462 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 14/10/2020 alla formalità n. 69796, è stata costituita "servitù perpetua di approvvigionamento di acqua" sul pozzo artesiano sito su area appartenente alla proprietà limitrofa, identificata al Catasto Terreni al foglio 126 particella 350, in favore del fondo dominante, identificato al Catasto Terreni al foglio 126 particella 76 (corte) di proprietà della società esecutata, ma non oggetto di pignoramento.

Tale servitù risulta costituita come corrispettivo per la cessione di quota parte della piscina, identificata in Catasto al foglio 126 particella 354, che precedentemente era da considerarsi "bene comune non censibile" all'intera villa, giusto atto di compravendita Notaio Gian Vittore Di Fazio trascritto alla formalità n. 22195/1993 (cfr. allegato n.7).

Tale pozzo artesiano garantisce l'approvvigionamento idrico degli immobili pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari pignorate sono parte è stato costruito agli inizi degli anni '60, con struttura mista in calcestruzzo e muratura in blocchetti di tufo.

Presenta copertura a tetto a più falde inclinate, rivestite con tegole di laterizio.

Si tratta di una villa in origine unifamiliare ed oggi bifamiliare catastalmente composta di n. 4 appartamenti.

La porzione di villa pignorata esternamente si presenta con facciate rifinite con intonaco rustico, tinteggiate di colore arancio scandite da infissi, in parte in legno e parte in pvc, alcuni dei quali protetti da scuri in legno e altri privi di sistemi di oscuramento. I pavimenti esterni del piano terra sono in cotto; le inferriate e le balaustre sono in ferro tinteggiato di colore marrone. Lo stato di conservazione esterno è scadente con intonaco distaccato in alcune parti e con i frontalini e il sottoaggetto del balcone ammalorati in più punti. Le tegole di copertura denotano la presenza di vegetazione sia lungo il perimetro, sia sulle parti interne delle falde.

Come prima accennato i beni pignorati sono due unità immobiliari ad uso residenziale intercluse. Tali porzioni immobiliari catastalmente sono censite in maniera autonoma, ma di fatto costituiscono *un unicum* essendo collegate da una scala interna posta in opera *sine titulo*.

La prima unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 126, p.lla 353, **sub 1** costituisce l'abitazione principale e si sviluppa su due livelli PT e primo, articolati su diverse quote e raccordati a mezzo di gradini che ne limitano l'accessibilità ai diversamente abili.

Il piano terra si compone di portico, ingresso, ampio soggiorno con camino, disimpegno con montavivande, 3 camere di cui una catastalmente indicata come cucina, corridoio con armadio a muro, 3 bagni - di cui uno padronale e uno di servizio - e scala a chiocciola interna in legno autoportante, di collegamento con l'appartamento sottostante al piano S1.

Al primo piano a cui si accede da una scala in legno a vista, troviamo un'ulteriore porzione di soggiorno, ovvero un ampio spazio finestrato che si affaccia direttamente sull'ambiente sottostante come fosse un duplex, ed un balcone con pavimentazione in pezzame di travertino da revisionare nelle copertine. Anche questo livello è articolato su due diverse quote raccordate da gradini e suddivise da un muretto basso.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni. Tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione dei bagni che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica/grés; i pavimenti sono parte in parquet e parte in ceramica/grés, di vario formato e colore. Le scale e le porte sono in legno, queste ultime di tipo tamburato. Gli infissi sono parte in legno a vetro singolo e parte in pvc a doppio vetro, alcuni oscurati e protetti da scuri in legno di vecchia fattura che necessitano di essere revisionati e altri privi di sistema di oscuramento. I due servizi igienici sono completi di sanitari, vasca e lavabo. Quello di più vecchia fattura ha cassetta di scarico esterna e a vista, l'altro - oggetto di recente ristrutturazione - ha cassetta di scarico incassata tipo geberit ed è privo di rubinetterie e termosifone. Il wc di servizio è dotato invece di solo lavabo e water con cassetta di scarico esterna.

Nel soggiorno è presente un grande camino con finiture esterne in legno. Sono presenti inoltre diversi armadi a muro e soppalchi (palchettoni) che ottimizzano gli spazi.

Lo stato manutentivo del bene è mediocre, soprattutto per quanto concerne gli infissi in legno, gli scuri e gli impianti.

Per quanto concerne l'impiantistica sono presenti l'impianto del gas, idrico, elettrico, termico, di allarme e videocitofono, tutti realizzati sottotraccia e di vecchia fattura. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia, allo stato rimossa, che si trovava nel locale tecnico posto nel giardino ovvero sulla p.lla 76 non oggetto di pignoramento. I termosifoni sono in ghisa. L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica e la fornitura del gas avviene da rete pubblica.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dei suddetti impianti, ma considerando che l'immobile risulta da tempo non abitato, sono certamente da considerarsi fatiscenti e da revisionare.

La seconda porzione immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 126 p.lla 353, **sub 2** si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato ed ha accesso dall'area giardinata al piano terra, attraverso una scala posta sul fronte nord ovest del villino. Tale scala conduce ad un pianerottolo esterno, che è comune sia all'appartamento che alla cantina/deposito limitrofa censita nella consistenza dell'appartamento. Allo stato questo pianerottolo è stato abusivamente verandato con una struttura in pvc e vetro, finestrata che lo protegge dagli agenti atmosferici e dalla pioggia, che si appoggia sui muri perimetrali e sulla rampa di scale.

Il bene staggito è composto di cucina, zona pranzo/soggiorno, una camera, un bagno, disimpegno con scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore e montavivande. Sulla planimetria catastale sono segnalati anche due ripostigli: uno comunicante con il bagno e uno con la camera, ma allo stato, in luogo di questi, sono presenti due soppalchi chiusi da sportelli che si aprono sul bagno e sulla camera.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni. Tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione del bagno e della cucina che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in buona parte in grés effetto legno e nel bagno in ceramica. L'immobile è privo di porte interne e quella d'ingresso è un infisso in pvc con serratura, a doppi vetri, per una migliore illuminazione dei locali che sono piuttosto bui. L'intera unità immobiliare, infatti, è dotata di una sola finestra che si trova nella camera, ubicata nella parte superiore della parete che è parzialmente interrata. Il bagno, di vecchia fattura, è completo di sanitari, vasca e lavabo ed è cieco.

L'immobile presenta condizioni di forte degrado con evidenti segni di umidità di risalita sulle pareti interne, distacco di intonaco e degli elementi finitura.

Per quanto concerne l'impiantistica sono presenti l'impianto del gas, idrico, elettrico, termico e di allarme tutti realizzati sottotraccia e di vecchia fattura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia, allo stato rimossa, che si trovava nel locale tecnico posto nel giardino ovvero sulla p.lla 76 non oggetto di pignoramento. I termosifoni sono in ghisa. L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica e la fornitura del gas avviene da rete pubblica.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti ma considerando che l'immobile risulta da tempo non abitato e in condizione di forte degrado, sono certamente da considerarsi fatiscenti.

Insieme all'appartamento viene venduto anche un locale cantina/deposito posto al piano seminterrato e avente accesso indipendente dal pianerottolo comune. Tale locale ha pavimentazione in grés, pareti intonacate con il solo rinzaffo e tinteggiate, e punto luce. Ha un'altezza di circa 1,80 m e immette nell'intercapedine del fabbricato.

Entrambi i cespiti, per come dichiarato dalla parte, non sono allacciati alla rete fognaria comunale e i reflui domestici sono smaltiti per dispersione. Per quanto concerne la fornitura idrica gli immobili non sono serviti dall'acquedotto comunale ma sono approvvigionati da un pozzo artesiano che insiste su terreno estraneo alla presente procedura. Tale pozzo approvvigiona le 4 unità immobiliari catastalmente ricomprese nel fabbricato ed è gravato da servitù perpetua di approvvigionamento a favore del terreno identificato al foglio 126 p.lla 76, corte del fabbricato non pignorata. La proprietà ha rappresentato che il pozzo è dotato di pompa e che le spese per la manutenzione e gestione venivano divise fra le due proprietà; attualmente, essendo le unità immobiliari pignorate disabitate, le spese sono sostenute esclusivamente dai proprietari del fondo finitimo (cfr paragrafo servitù).

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici si è potuto accertare come le porzioni immobiliari in argomento presentino delle difformità rispetto a quanto accatastato, come in precedenza descritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato gli immobili risultano occupati dalla società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1993	*****SRL, con sede in Roma, proprietaria 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Vittore DI	02/06/1993	53762	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/06/1993	41596	22195
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr all. n. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Roma il 26/09/2006
Reg. gen. 128997 - Reg. part. 31105
Quota: 1/1
Importo: € 680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Roberto Giacobini
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 43110
N° raccolta: 13887

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Roma il 10/01/2011
Reg. gen. 1652 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 765.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Francesco Surace
Data: 04/01/2011

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Roma il 14/06/2021

Reg. gen. 77220 - Reg. part. 14183

Quota: 1/1

Importo: € 1.444.079,32

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 723.039,66

Rogante: Notaio Giacobini Roberto

N° repertorio: 36291

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108767 - Reg. part. 76970

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

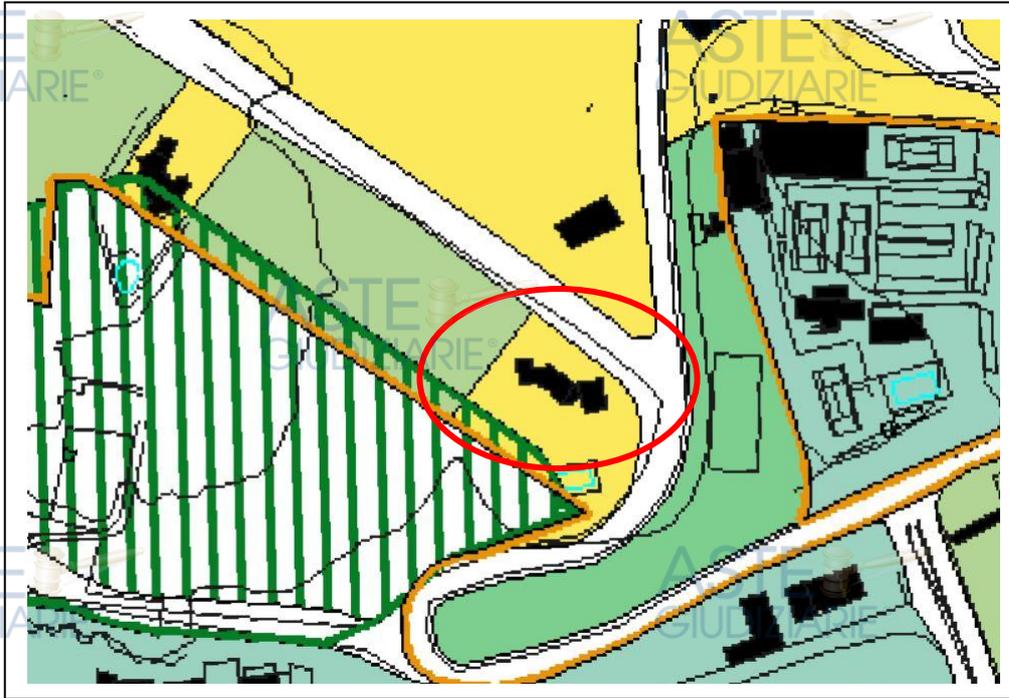
In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:



elaborato prescrittivo "**Sistemi e Regole**" - foglio 10 scala 1:10.000

Componente: Sistema insediativo - **Città della trasformazione
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

disciplinati dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SISTEMI E REGOLE 1:10.000

Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

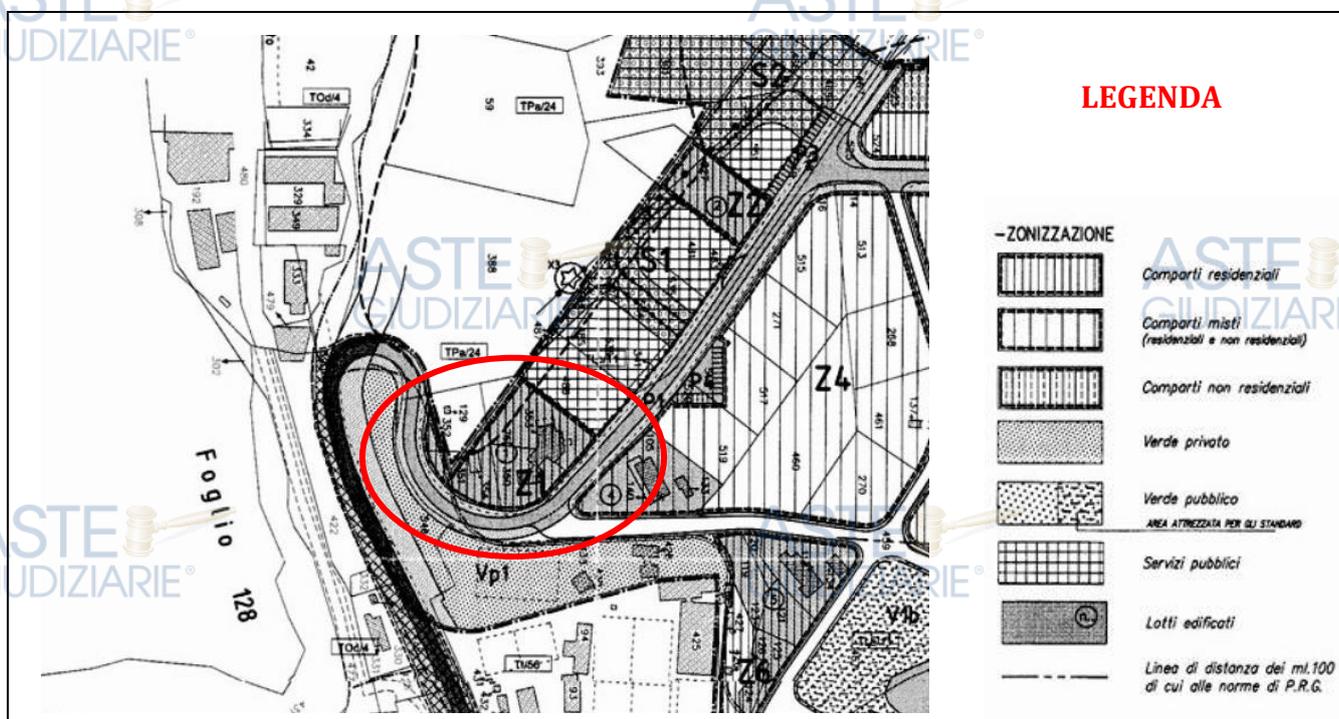
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Strumento di attuazione: **Piano di Lottizzazione - Saxa Rubra - Municipio XV**
Comparti residenziali - Lotti edificati Z1.



STRALCIO ZONIZZAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nella zonizzazione l'area di interesse ricade nel comparto residenziale Z1 con una superficie fondiaria di 3.232 mq, volume residenziale 1.183 mc, comparto che non risulta attuato.

Ai sensi del PRG vigente, dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati per decorrenza del periodo di efficacia e fino all'eventuale ripianificazione, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina (art. 17, L. n. 1150/1942), salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa.

L'immobile *de quo* è stato edificato nel 1961 quando l'area ricadeva nella zona dell'Agro Romano H1, non è oggetto di espropriazione e pertanto, salvo future iniziative edificatorie connesse all'attuazione del Piano di Lottizzazione, sono consentiti interventi diretti permessi dalle norme vigenti.

➔ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 10 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;



➔ elaborato gestionale "**Carta per la Qualità**" - G1.10 foglio 10 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.



In base al PTPR della Regione Lazio approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'area interessata dalla costruzione ricade in:

TAVOLA A

- Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione

disciplinato dall'articolo 29 delle NTA del PTPR ovvero di quegli ambiti che sono in evoluzione e per i quali sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio nel rispetto del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti.

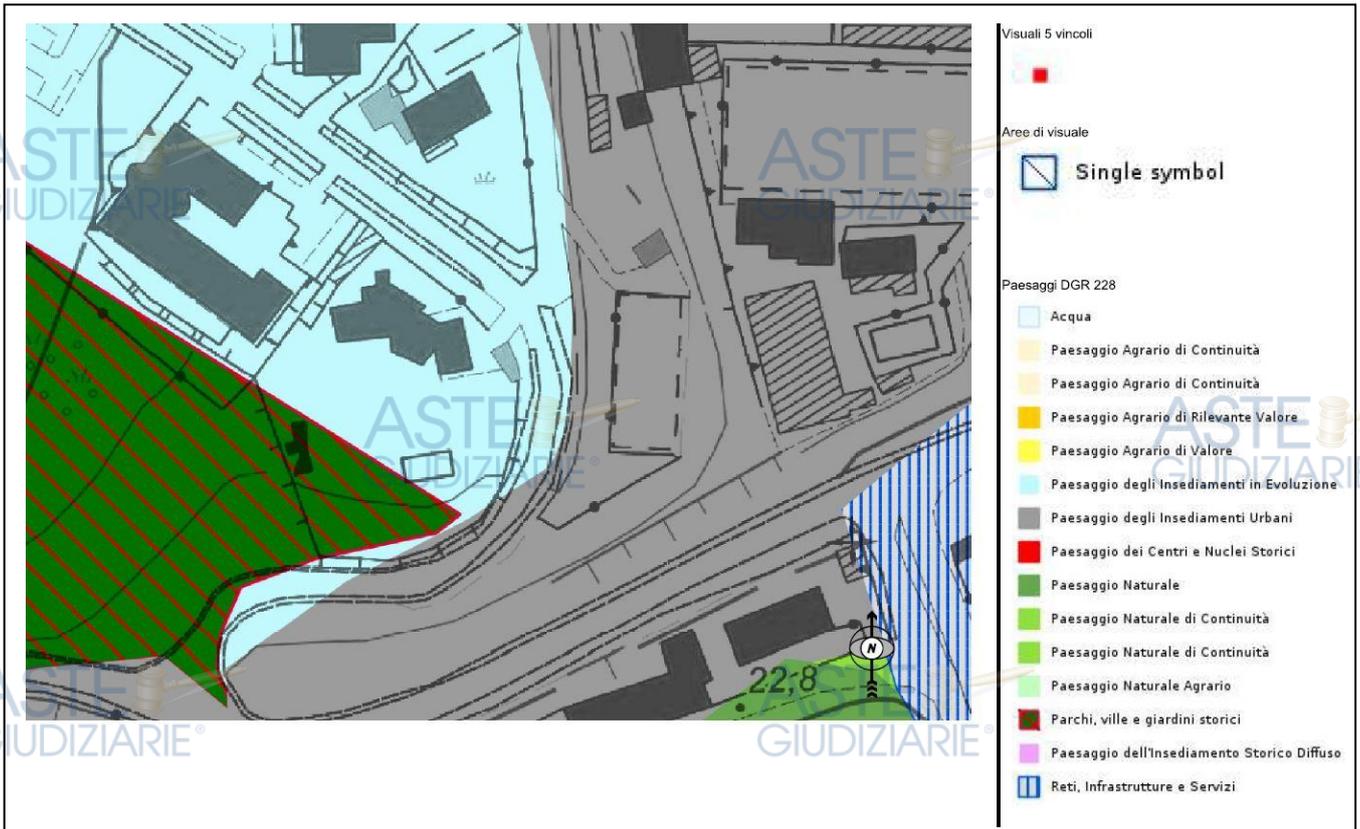


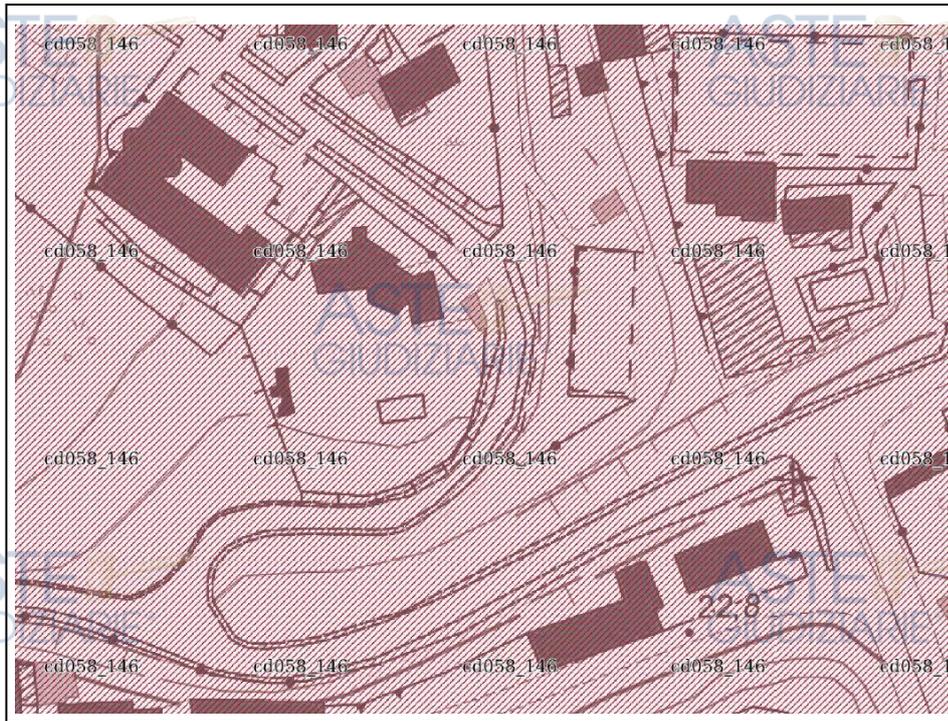
TAVOLA B

- Beni Dichiarativi

- Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.lgs 42/2004)

- Beni d'insieme: Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (lett. c e d.)

Zona lungo la Via Flaminia



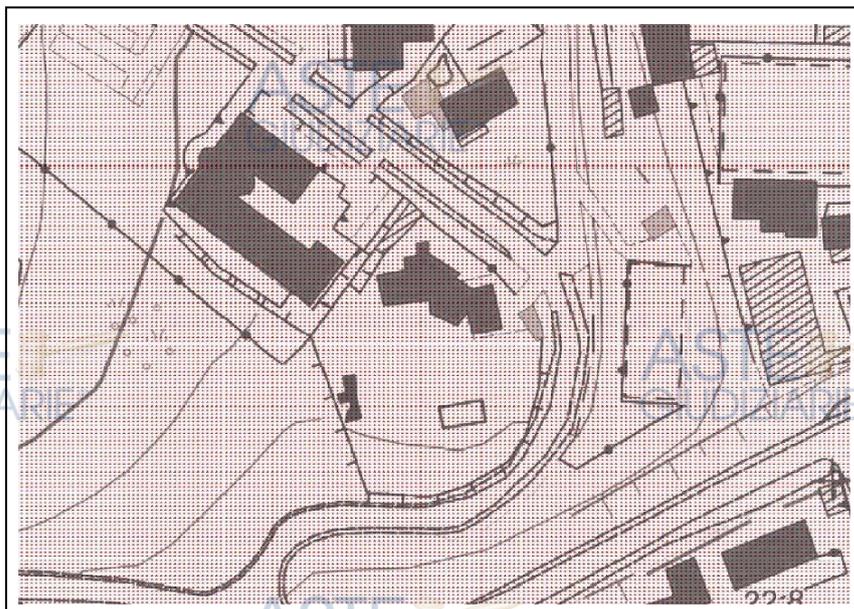
Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico		art. 8 NTA
art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lg. 42/2004	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
ab058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
ab058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
Beni dichiarati		
ab058_001		art. 8 NTA
cd058_001		art. 8 NTA
cdm058_001		art. 8 NTA
ab058_001		art. 8 NTA

e

- Beni d'insieme: Vaste località per zone di interesse archeologico (lett. c e d.)

disciplinati dall'art. 8 delle NTA del PTPR nonché dalla parte III del d.lgs. 42/2004 e pertanto "I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico (...) non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. (...) hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (...)L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio."



Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico		art. 8 NTA
art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lg. 42/2004	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
ab058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
ab058_001	lett. c) e d) beni d'insieme - vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
Beni dichiarati		
ab058_001		art. 8 NTA
cd058_001		art. 8 NTA
cdm058_001		art. 8 NTA
ab058_001		art. 8 NTA

- Beni del patrimonio naturale
- Schema Piano Regionale dei Parchi Areali

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Gli accertamenti eseguiti presso l'archivio progetti del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale hanno evidenziato come il fabbricato in oggetto sia stato costruito in base ai seguenti titoli:

- *Licenza Edilizia n. 2284 del 18/09/1961* progetto n. 14446 del 18/09/1961

che prevedeva la costruzione di un edificio a destinazione residenziale avente volume pari a circa 1.000 mc, da edificarsi su un lotto avente la superficie di 5.000 mq ad esso asservito mediante apposito atto d'obbligo.

Successivamente, ai sensi della Legge n. 47/1985, è stata presentata

- *domanda di condono n. 86404/85* per ampliamento e cambio di destinazione d'uso.

Detta pratica risulta presentata dalla società ***** SRL e successivamente volturata alla società esecutata. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio il fascicolo è composto di n. 3 sottocartelle che individuano 3 diverse tipologie di condono ciascuna per le opere abusivamente realizzate ovvero:

- realizzazione di superfici eccedenti per mq 58,60 (tipologia 1);
- frazionamento e cambio di destinazione d'uso per mq 273 (tipologia 4);
- realizzazione di piscina (tipologia 7).

Si precisa che tale pratica interessa l'intera villa e pertanto il villino bifamiliare pignorato, unitamente a maggior consistenza non oggetto di pignoramento.

La pratica di condono allo stato non risulta ancora istruita e per la stessa risulta versata la prima rata dell'oblazione per ciascuna tipologia di condono (che ricomprende gli importi anche della porzione non pignorata) per un importo complessivo di € 1.582.000 (cfr. allegato n. 5).

Sarà onere dell'eventuale aggiudicatario incaricare tecnico di propria fiducia per la definizione di detta pratica valutando l'utilizzo della procedura semplificata. Il costo presunto per detta attività comprensiva di spese tecniche e oneri, può essere quantificato forfettariamente in € 15.000,00.

Relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 126, p.lla 353, **sub 1**, dal confronto fra il grafico di progetto del 1961 (ultimo titolo assentito) e quello del condono si evincono le seguenti modifiche:

PT

- ampliamento della zona notte realizzato mediante la chiusura di spazi esterni coperti con conseguente ampliamento di una camera da letto e realizzazione di ulteriore camera con bagno. Tale ampliamento ha comportato la modifica della sagoma esterna;
- modifica di tramezzi interni;
- modifica delle scale esterne d'accesso all'unità immobiliare, dal lato del soggiorno.

PIANO PRIMO

- ampliamento con modifica della sagoma esterna e realizzazione di muretto basso che divide lo spazio interno in due zone.

Relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 126, p.lla 353, **sub 2**, dal confronto fra il grafico di progetto (ultimo titolo assentito) e quello del condono si evincono le seguenti modifiche:

PS1

- ampliamento dell'unità immobiliare con due nuovi ambienti che corrispondono agli attuali cucina e disimpegno;
- cambio di destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare da lavatoio/deposito a residenziale;
- modifica di tramezzi interni;
- realizzazione di scala esterna lungo il fronte nord-ovest al fine di consentire l'accesso autonomo dal piano di campagna.

Si evidenzia che la pratica di condono è ancora in itinere e la relativa concessione non ancora rilasciata, pertanto sui beni staggiti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

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.

Seppure non ancora rilasciato, il grafico allegato al condono è da considerarsi come ultimo progetto cui fare riferimento per la verifica di eventuali ulteriori difformità.

Pertanto, confrontando detto progetto di condono con lo stato dei luoghi, relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 126, p.lla 353, **sub 1**, sono state riscontrate le seguenti difformità:

PT

- nel disimpegno antistante la stanza catastalmente cucina, sono presenti sia una scala in legno che collega questa unità immobiliare con quella sottostante, sia un montavivande anche questo in connessione con l'immobile al piano seminterrato che hanno comportato il taglio del solaio interpiano e l'accorpamento abusivo dei cespiti;

- nel corridoio che collega la zona giorno con la zona notte la scala è ridotta di circa 60 cm ai fini dell'alloggiamento di un armadio a muro.

Relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 126, p.lla 353, **sub 2**, che occupa il piano seminterrato, dal confronto tra grafico allegato al condono e stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

PS1

- il pianerottolo esterno di accesso alla cantina e all'abitazione, è stato verandato divenendo uno spazio chiuso;

- nel disimpegno antistante la camera, sono presenti sia una scala in legno che collega questa unità immobiliare con quella superiore, sia un montavivande anche questo in connessione con l'immobile al piano terra, che hanno comportato il taglio del solaio interpiano e l'accorpamento abusivo dei cespiti.

Poiché il condono è aperto e la concessione non ancora rilasciata, sui beni sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

Pertanto prima di procedere alla chiusura del condono sarà necessario ripristinare lo stato *quo ante* dei luoghi rendendolo conforme al progetto di condono con le seguenti opere:

- rimozione e smaltimento della veranda posta sul pianerottolo delle scale esterne che collegano il piano di campagna al seminterrato;

- rimozione della scala interna che collega le due unità immobiliari e ricostruzione del solaio;

- rimozione del montavivande e ricostruzione del solaio;

- ripristino delle piccole modifiche interne apportate e precedentemente descritte.

Il costo presunto per le attività sopra descritte, comprensivo di spese tecniche per la SCIA di ripristino, può essere quantificato forfettariamente in € 25.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di villa bifamiliare, non ci sono vincoli e oneri condominiali. La parte ha dichiarato che non ci sono quote consortili da corrispondere.

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

- **Bene N° 1 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Roma (RM) - Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n. 333, costituita da due appartamenti, posti uno ai piani T-1 e l'altro al piano S1.**

Oggetto della presente procedura esecutiva sono due unità immobiliari intercluse facenti parte di una villa ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Roma, in Località "Saxa Rubra" e precisamente in Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n.333.

Catastalmente si tratta di due unità immobiliari distinte che allo stato attuale risultano accorpate mediante scala interna.

La prima unità immobiliare si sviluppa prevalentemente al PT con una piccola porzione al piano primo, collegate a mezzo di scala interna. È composta al piano terra da portico, ingresso, ampio soggiorno con camino, disimpegno con montavivande, 3 camere di cui una catastalmente indicata come cucina, corridoio, 3 bagni di cui uno padronale e uno di servizio, scala a chiocciola interna di collegamento con l'appartamento al piano S1. Al primo piano troviamo un'ulteriore porzione di soggiorno ed un balcone.

La seconda porzione immobiliare è posta al piano seminterrato ed è composta da cucina, zona pranzo/soggiorno, una camera, un bagno e disimpegno con scala di collegamento con il piano soprastante e montavivande, più locale deposito con accesso indipendente.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la documentazione acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che sussistono delle difformità dello stato dei luoghi, sia rispetto alle planimetrie catastali sia rispetto ai grafici allegati al condono edilizio.

Gli immobili in oggetto sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- **Fg. 126, Part. 353, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7**

- **Fg. 126, Part. 353, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7**

e vengono posti in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1).

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto in particolare lungo via di Quarto Peperino e strade limitrofe, e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore medio di circa 4.280,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato Ottobre 2024: Pini di Roma

APPARTAMENTI NUOVI via Flaminia Nuova-Centro RAI Saxa Rubra

"Complesso Residenziale Pini di Roma" in vendita in prestigiosi villini di 2 piani appartamenti di varia tipologia, dal monolocale al quadrilocale, tutti con box di pertinenza (da acquistare a parte), terrazza o giardino con barbecue in muratura. € 590.600,00 - mq 139".

Parametro medio unitario: €/mq 4.249,00

2) Dato Ottobre 2024: Immobiliare Gold - servizio casa

" Via di Quarto Peperino, attico di 55 mq, con esposizione a Sud, all'interno del centro residenziale "I Pini di Roma" facente parte del "Comprensorio Saxa Rubra" con terrazza esclusiva di 20 mq. L'immobile è composto da un soggiorno/camera, angolo cottura, più ambiente mansardato e bagno (con pregiate rifiniture in marmo travertino). L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo a pompa di calore (caldo/freddo) e persiane antiscasso con predisposizione per allarme. Munito di portierato. Completa la proprietà una cantina di 4 mq posta al piano seminterrato. - € 243.000,00 - mq 55"

Parametro medio unitario: €/mq 4.418,00

3) Dato Ottobre 2024: Lex immobiliare

"SAXA RUBRA - CONTESTO SIGNORILE, nel comprensorio residenziale " Pini di Roma" in Via di Quarto Peperino, luminosissimo attico con ingresso, ampio salone, 2 camere, cucina abitabile, doppi servizi, ampia cabina armadio, 2 terrazzi, box auto, cantina spaziosa. - € 545.000,00 - mq 130 ".

Parametro medio unitario: €/mq 4.192,00

Si rappresenta che le unità immobiliari sopraelencate si trovano lungo la via di Quarto Peperino e riguardano tipologie di immobili di recente edificazione e/o recentemente ristrutturati con finiture di pregio, impianti di ultima generazione, pertinenze come terrazze, giardini e cantine.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 2.500,00 - 3.500,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - I semestre 2024, territorio del Comune di Roma, fascia suburbana, zona Grottarossa-Saxa Rubra (Via Carlo Emery) - ville e villini*).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/GROTTAROSSA-SAXA%20RUBRA%20(VIA%20CARLO%20EMERY)

Codice zona: E18

Microzona: 93

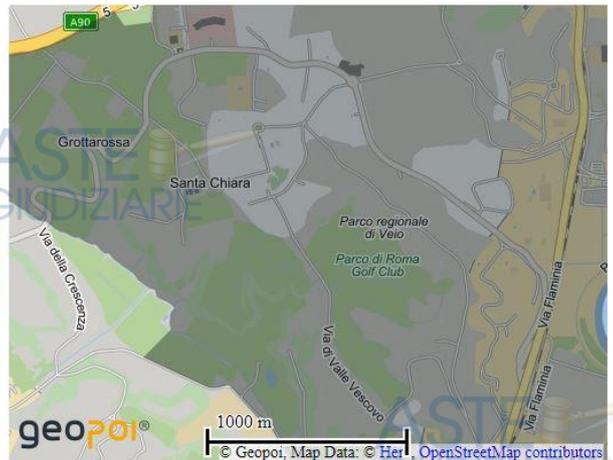
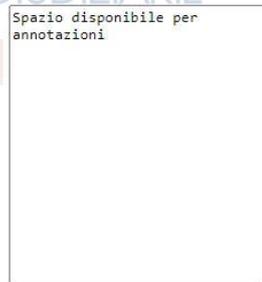
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3100	4300	L	10,5	15	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2400	3300	L	8,8	12,5	L
Ville e Villini	Normale	2500	3500	L	9,5	14	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Al fine di rendere la comparazione congrua tra valori di mercato desunti dalle agenzie immobiliari e valori espressi dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, considerando che gli immobili presenti sul mercato sono in ottime condizioni manutentive con finiture di pregio e relative pertinenze, si prenderà in considerazione il valore OMI più elevato pari a 3.500,00 €/mq, per poi omogeneizzarlo con gli opportuni coefficienti di ragguglio.

In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti e dalle quotazioni OMI emerge un valore pari a €/mq 3.890,00.

Partendo dal valore medio come precedentemente calcolato, tenuto conto del grado di finitura dei beni staggiti, della loro vetustà, dello stato manutentivo generale, del mancato allaccio alla rete fognaria e idrica, si ritiene di applicare un coefficiente di ragguglio per immobili "con oltre 60 anni di età", di qualità "signorile" e di stato "mediocre", pari a 0,60 (fonte: Consulente Immobiliare, il Sole 24 Ore) ed un ulteriore svalutazione del 10% per il mancato allaccio impiantistico alla rete pubblica.

Per cui avremo un valore €/mq commerciale pari a:

$$\text{€/mq } 3.890,00 \times 0,60 \times 0,90 = \text{€/mq } 2.100,60.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di villa familiare - Roma (RM) - Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n. 333, piano T-1-S1	282,61 mq	2.100,60 €/mq	€ 593.650,57	100,00%	€ 593.650,57
Valore di stima:					€ 593.650,57

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi per:

- le attività necessarie per la chiusura della pratica di condono edilizio quantificati in € 15.000,00;
- i costi di ripristino quantificati in € 25.000,00.

Si dovranno inoltre decurtare le spese per la costituzione della servitù di passaggio necessaria per accedere agli immobili e agli impianti/contatori/caldaia esterni alle abitazioni, quantificati in € 15.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

<p><u>Valore di stima dell'intero:</u></p> <p>€ 593.650,57 -10% (per garanzia per vizi occulti) - € 55.000,00 (per regolarizzazione/ripristino/servitù) = € 479.285,51 arrotondato a € 479.000,00</p>

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Atti vari
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Roma (RM) - Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n. 333, costituita da due appartamenti, posti uno ai piani T-1 e l'altro al piano S1.**



Oggetto della presente procedura esecutiva sono due unità immobiliari intercluse facenti parte di una villa ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Roma, in Località "Saxa Rubra", in Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n.333.

Catastalmente si tratta di due unità immobiliari distinte che allo stato attuale risultano accorpate mediante scala interna.

La prima unità immobiliare si sviluppa al PT con una piccola porzione al piano primo, collegate a mezzo di scala. È composta al piano terra da portico, ingresso, ampio soggiorno con camino, disimpegno con montavivande, 3 camere di cui una catastalmente indicata come cucina, corridoio, 3 bagni di cui uno padronale e uno di servizio, scala a chiocciola interna di collegamento con l'appartamento al piano S1. Al primo piano troviamo un'ulteriore porzione di soggiorno ed un balcone.

La seconda porzione immobiliare è posta al piano seminterrato ed è composta da cucina, zona pranzo/soggiorno, una camera, un bagno e disimpegno con scala di collegamento con il piano soprastante e montavivande, più locale deposito con accesso indipendente.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la documentazione acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che sussistono delle difformità dello stato dei luoghi, sia rispetto alle planimetrie catastali sia rispetto ai grafici allegati al condono edilizio.

Gli immobili in oggetto sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- **Fg. 126, Part. 353, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7**

- **Fg. 126, Part. 353, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7**

e vengono posti in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1).



Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - le porzioni immobiliari in questione ricadono all'interno di:

- ➡ elaborato prescrittivo "**Sistemi e Regole**" - foglio 10 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città della trasformazione**
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

disciplinati dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;

Strumento di attuazione: **Piano di Lottizzazione - Saxa Rubra - Municipio XV**
Comparti residenziali - Lotti edificati Z1.

- ➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 10 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;

- ➡ elaborato gestionale "**Carta per la Qualità**" - G1.10 foglio 10 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 479.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 479.000,00

Bene N° 1 - Porzione di villa bifamiliare	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n. 333, piano T-1-S1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Porzione di villa bifamiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 353, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 126, Part. 353, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7 Superficie 282,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in condizioni di generale degrado; in particolare esternamente le condizioni sono scarse per l'ammaloramento degli elementi di finitura delle facciate, degli infissi e del tetto. Internamente le condizioni migliorano ma sono comunque da considerare mediocri, soprattutto per quanto riguarda lo stato manutentivo degli impianti e dei servizi igienici non più in uso.
Descrizione:	Oggetto della presente procedura esecutiva sono due unità immobiliari facenti parte di una villa ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Roma, in Località "Saxa Rubra" in Via di Quarto Peperino snc, catastalmente n.333. Catastalmente si tratta di due unità immobiliari distinte che allo stato risultano accorpate mediante scala interna. La prima unità (sub 1) si sviluppa su due livelli, PT e piano primo, collegati a mezzo di scala interna; è composta al piano terra da portico, ingresso, ampio soggiorno con camino, disimpegno con montavivande, 3 camere di cui una catastalmente indicata come cucina, corridoio, 3 bagni di cui uno padronale e uno di servizio, scala a chiocciola interna di collegamento con l'appartamento al piano S1. Al primo piano troviamo un'ulteriore porzione di soggiorno ed un balcone. La seconda unità (sub 2) al piano seminterrato, è composta da cucina, zona pranzo/soggiorno, una camera, un bagno e disimpegno con scala di collegamento con il piano soprastante e montavivande, più locale deposito con accesso indipendente. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la documentazione acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che sussistono delle difformità dello stato di fatto sia rispetto alle planimetrie catastali sia rispetto ai grafici allegati al condono edilizio.
Vendita soggetta a IVA:	A seconda dell'acquirente
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dalla esecutata