
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 109156/2000 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	17
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	20
Bene N° 6 - Negoziò ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	21
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	26
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	28
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	33
Completezza documentazione ex art. 567	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5 piano 2.....	36
Bene N° 6 - Negoziò ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	36
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	36
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	36
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	36
Titolarità	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	36
Bene N° 6 - Negoziò ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	36
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	36
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	36
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	36
Confini.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	37



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	37
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	37
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	37
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	37
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	38
Consistenza.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	39
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	39
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	39
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	40
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	40
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	44
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	45
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	46
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	47
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	48
Dati Catastali.....	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	57
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	59
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	63
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	65
Patti.....	67
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	67



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	67
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	67
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	67
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	67
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	67
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	68
Caratteristiche costruttive prevalenti	70
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	70
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	70
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	71
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	71
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	71
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	71
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	72
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	72
Stato di occupazione	72
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	72
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	72
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	72
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	72
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	72
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	72
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	72
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	72
Provenienze Ventennali	73
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	73
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	73
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	73
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	73
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	73
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	73
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	73
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	73
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	73



Formalità pregiudizievoli	75
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	75
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	75
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	75
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	75
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	75
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	75
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	75
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	75
Normativa urbanistica	77
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	77
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	77
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	77
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	77
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	77
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	77
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	77
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	77
Regolarità edilizia.....	81
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	81
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	81
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	81
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	81
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	81
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	81
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1.....	81
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	86
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	89
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	92
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	92
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	92
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	99
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	102
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S.....	102
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	107



Vincoli od oneri condominiali	113
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1.....	113
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1.....	113
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2.....	113
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2.....	113
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2.....	113
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	113
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	113
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	113
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	113
Stima / Formazione lotti	113
Lotto 1	114
Lotto 2	116
Lotto 3	118
Lotto 4	120
Lotto 5	122
Lotto 6	124
Lotto 7	126
Lotto 8	129
Riepilogo bando d'asta.....	132
Lotto 1	132
Lotto 2	132
Lotto 3	133
Lotto 4	133
Lotto 5	134
Lotto 6	134
Lotto 7	135
Lotto 8	136
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109156/2000 del R.G.E.	137
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 201.000,00	137
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 202.000,00	138
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 136.000,00	139
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 139.000,00	140
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	141
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 206.000,00	142
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 283.000,00	143
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00	145



INCARICO

All'udienza del 23/10/2025, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 1883G, piano primo, interno 1, (F.1023 p.lla 161 sub.4), zona Borghesiana, più precisamente borgata Finocchio (municipio VI), a sud-est della città, all'esterno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato, composto di tre piani fuori terra (compreso il piano terra piloties), è rivestito in cortina e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio, privo di ascensore, è a destinazione residenziale tranne il piano terra che ospita un locale commerciale (bene n.6 - F.1023 p.lla 161 sub.3).

L'accesso carrabile e pedonale è garantito da un cancello in materiale metallico posto su una strada privata priva di toponimo all'altezza del civico 1883 di Via Casilina, si attraverso un percorso asfaltato fino a raggiungere il piano piloties in cui vi è il portone di accesso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale).

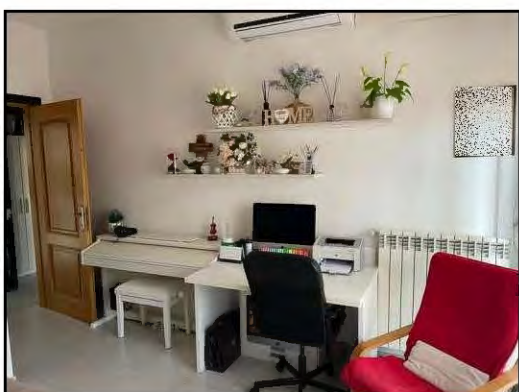
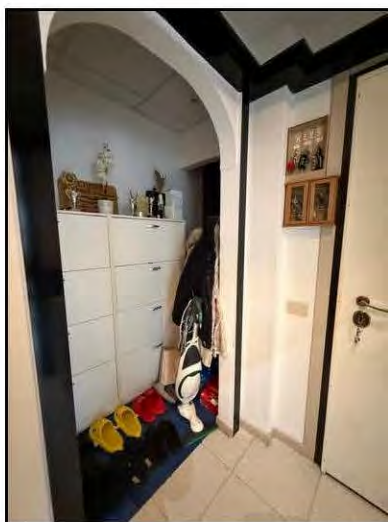
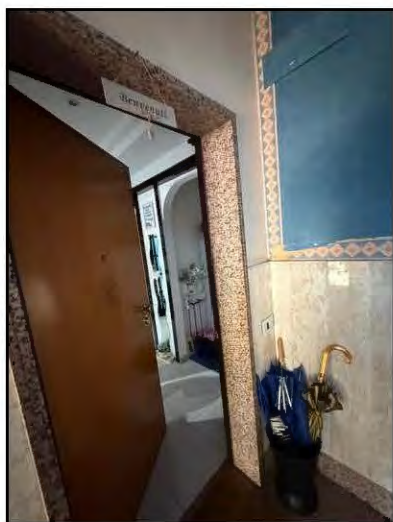


Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, anti bagno, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone, e un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti tranne nelle 3 camere in cui il pavimento è in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dell'antibagno e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Gli infissi che affacciano sul terrazzo e sul balcone sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.



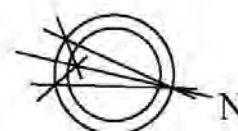
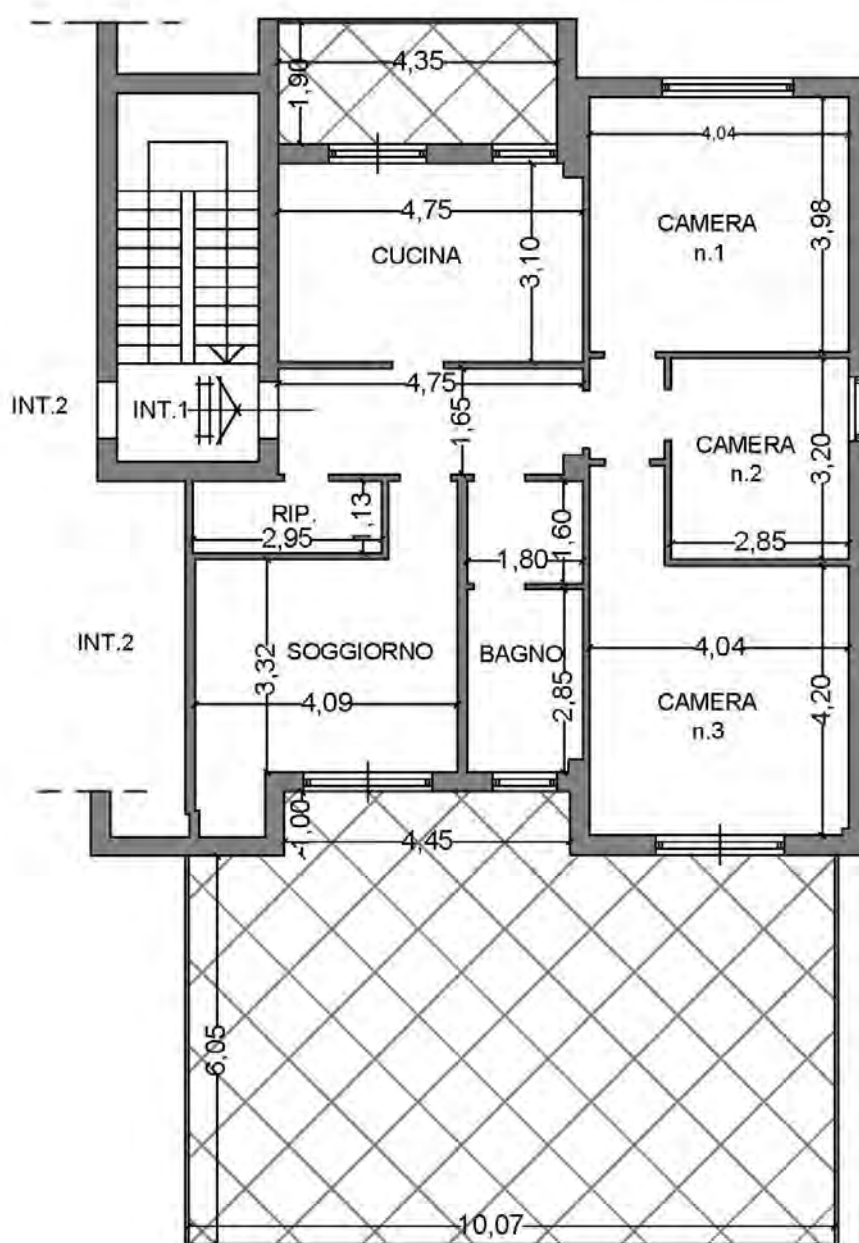


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Primo

APPARTAMENTO int.1



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1; Via Casilina 1883G, piano primo, interno 2, (F.1023 p.lla 161 sub.4).

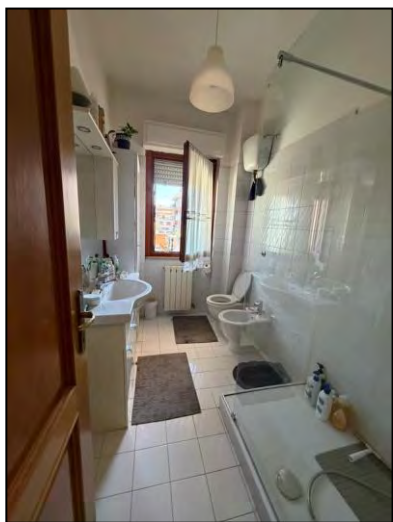
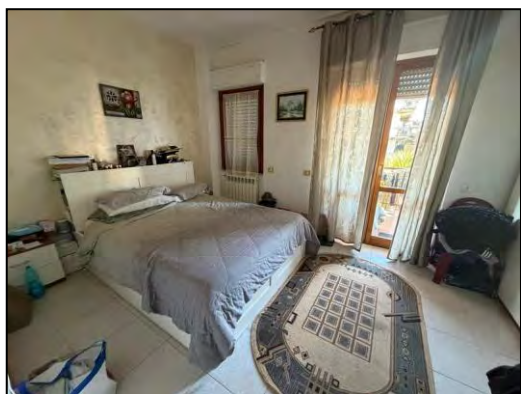
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale).

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina/living, ripostiglio, anti bagno, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone, e un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dell'antibagno e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.



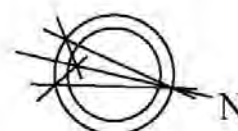
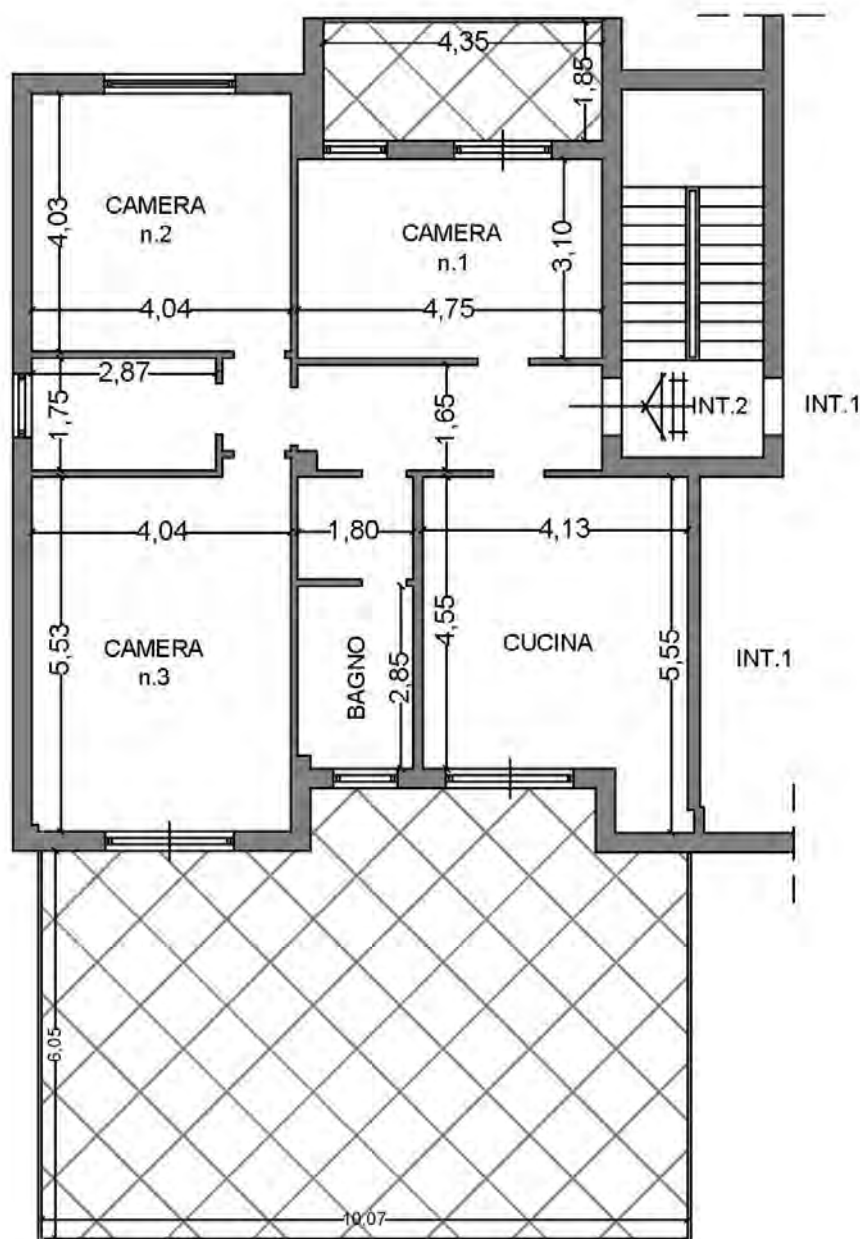


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Primo

APPARTAMENTO int.2



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

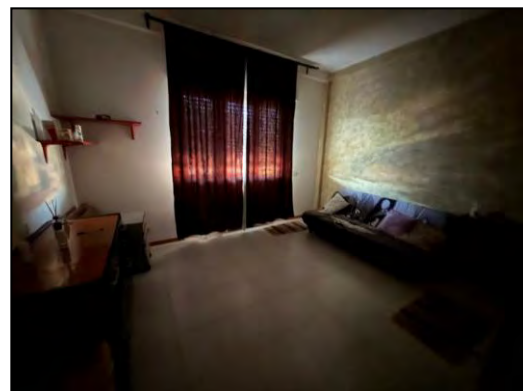
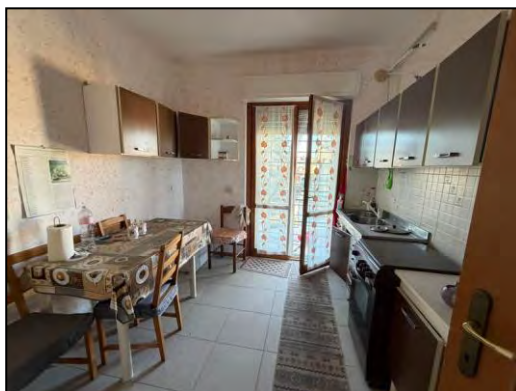
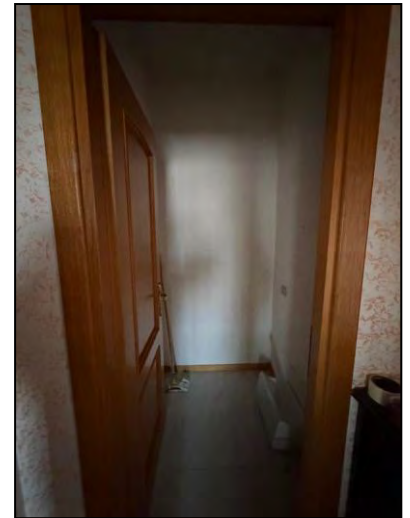
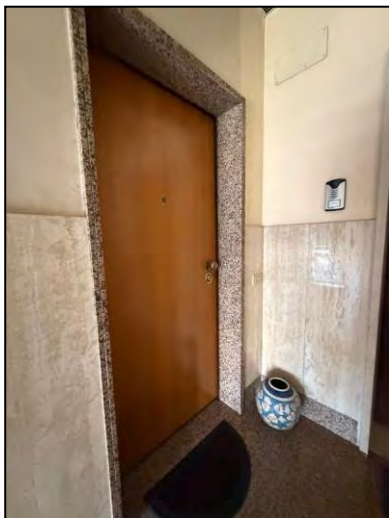
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1; Via Casilina 1883G, piano secondo, interno 3, (F.1023 p.lla 161 sub.504).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale).

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e di parte della cucina è in grès. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Gli infissi che affacciano sul terrazzo e sul balcone sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.



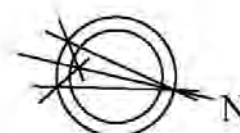
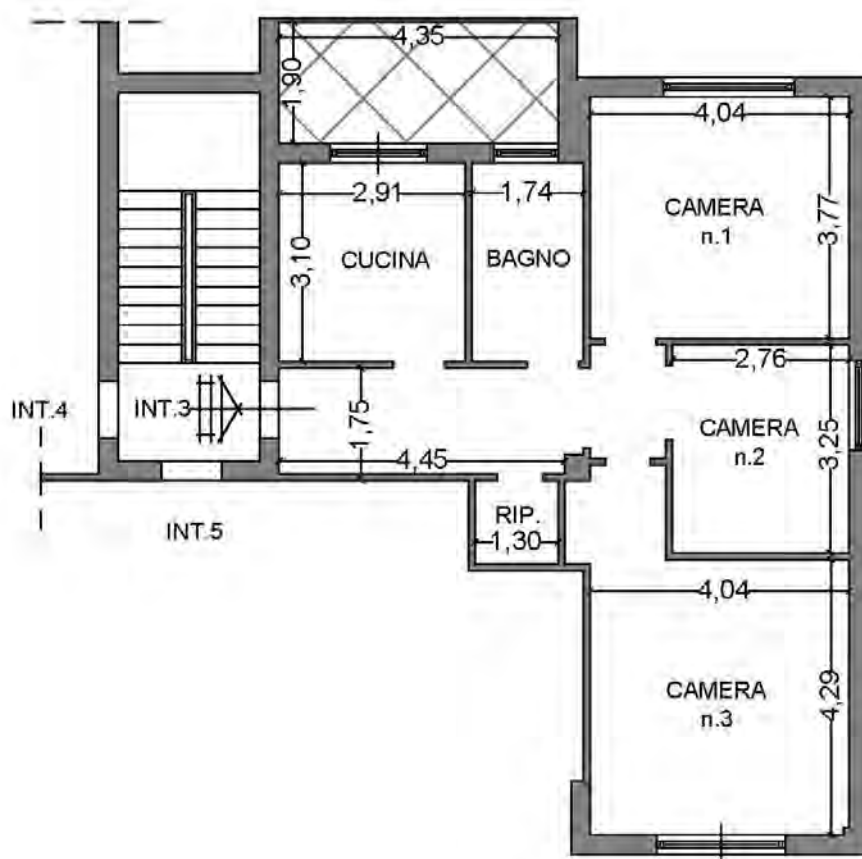


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Secondo

APPARTAMENTO int.3



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

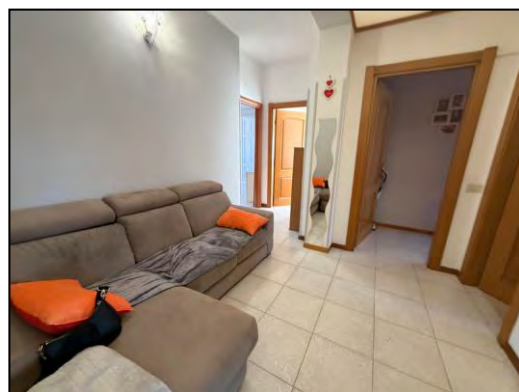
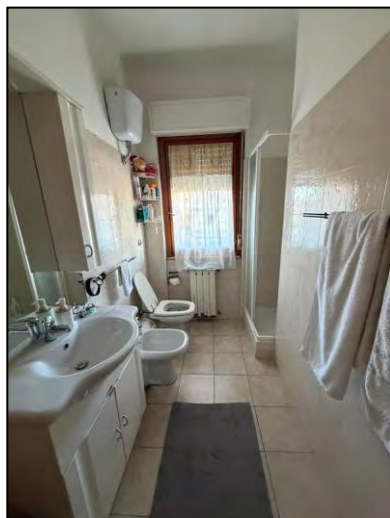
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1; Via Casilina 1883G, piano secondo, interno 4, (F.1023 p.lla 161 sub.505).

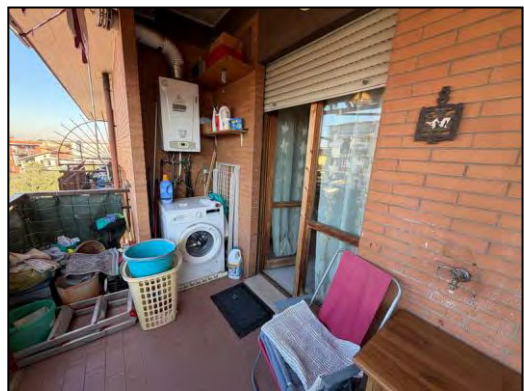
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale).

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno sono in grès. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.



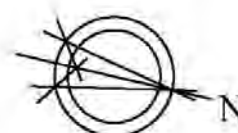
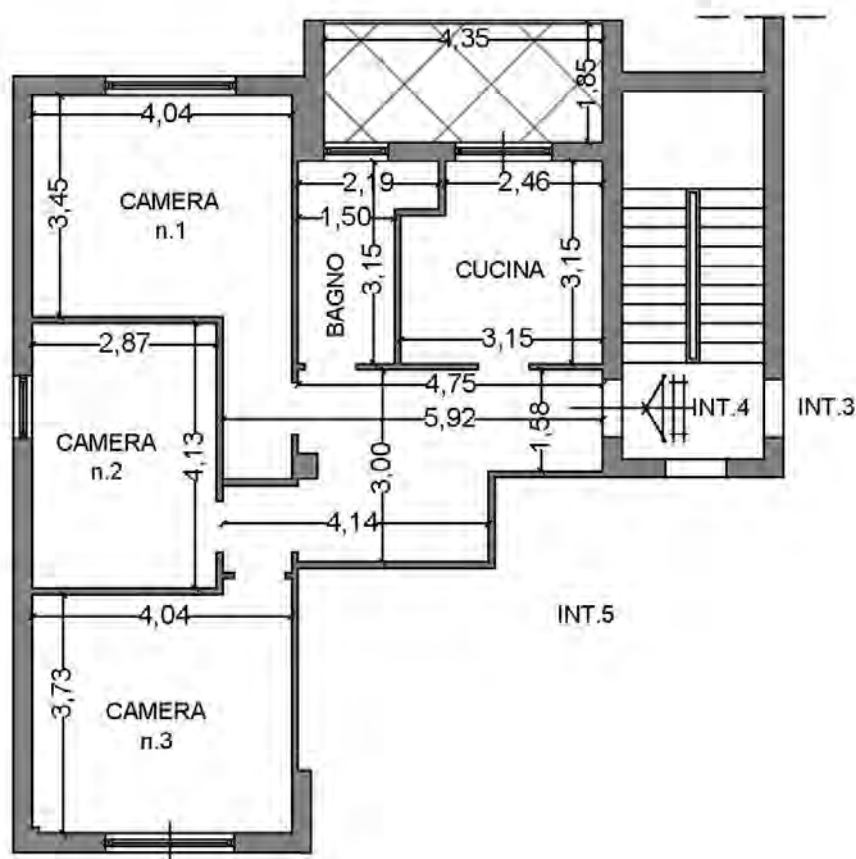


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Secondo

APPARTAMENTO int.4



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1, piano secondo, interno 5, (F.1023 p.la 161 sub.506).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 19.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale).

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno sono in grès. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc, tutti sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico.

L'impianto di riscaldamento è garantito dai condizionatori con pompa di calore, l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico alloggiato in bagno. Al momento del sopralluogo risulta assente l'impianto di adduzione gas da rete urbana; l'alimentazione del piano cottura è garantita da bombole GPL



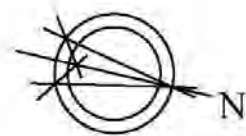
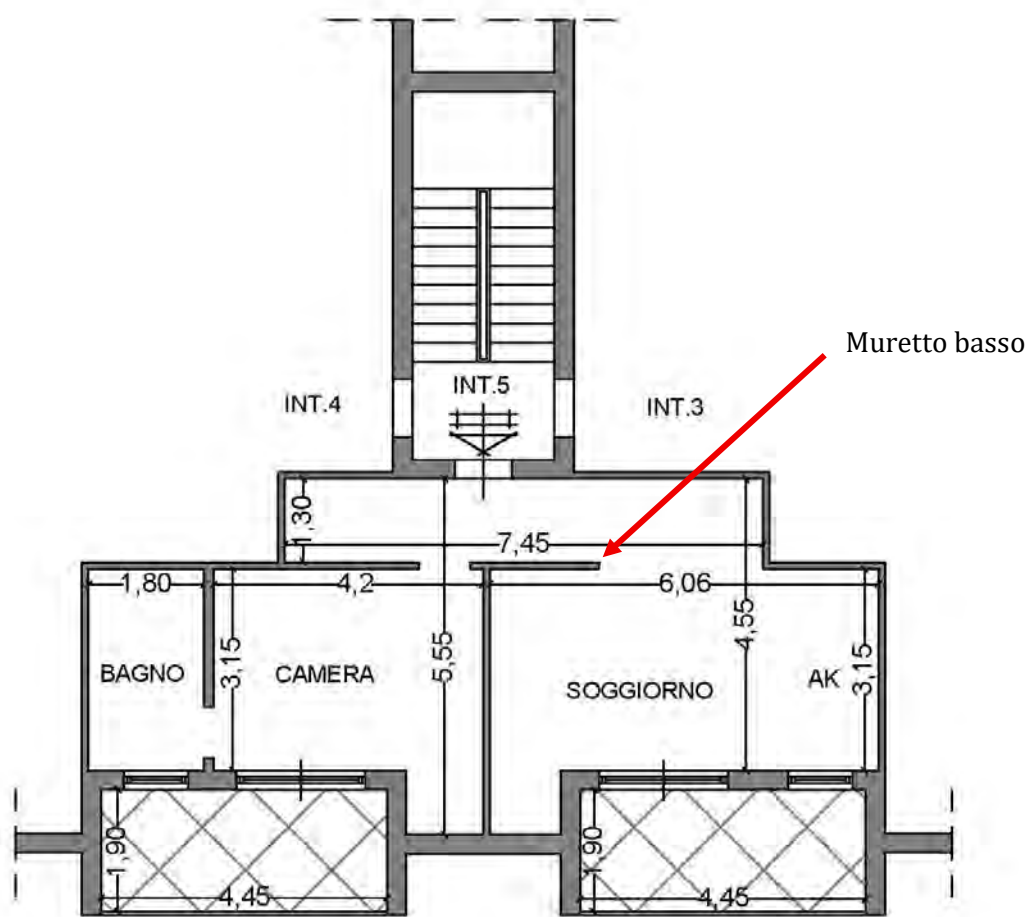


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Secondo

APPARTAMENTO int.5



BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1, al piano terra piloties (F.1023 p.lla 161 sub.3).

L'accesso carrabile e pedonale è garantito da un cancello in materiale metallico posto su una strada privata priva di toponimo all'altezza del civico 1883 di Via Casilina, si attraversa un percorso asfaltato fino a raggiungere l'accesso al piano terra piloties, posto di fronte ad un'area asfaltata in parte utilizzata come parcheggio pubblico.

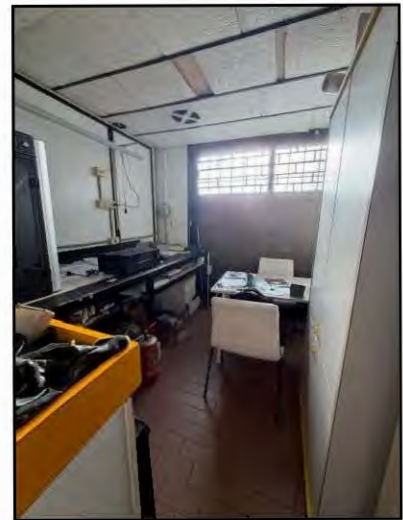
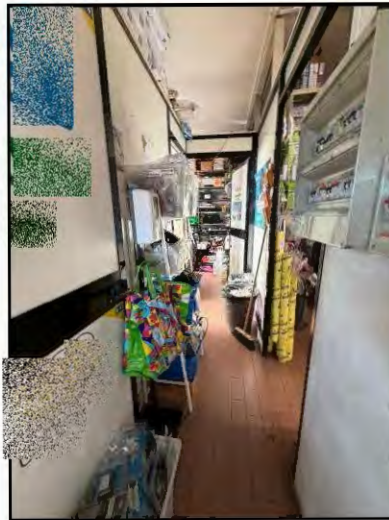
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano.

Si tratta di un negozio composto di: area vendita, anti bagno e bagno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Il locale commerciale presenta pavimenti in grès; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dell'antibagno e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con doppio vetro, privi di avvolgibili. Le due ampie vetrine sono caratterizzate da infissi in materiale metallico assicurate da serrande avvolgibili in alluminio, mentre l'accesso oltre alla serranda è dotato di grate antintrusione.





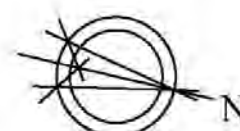
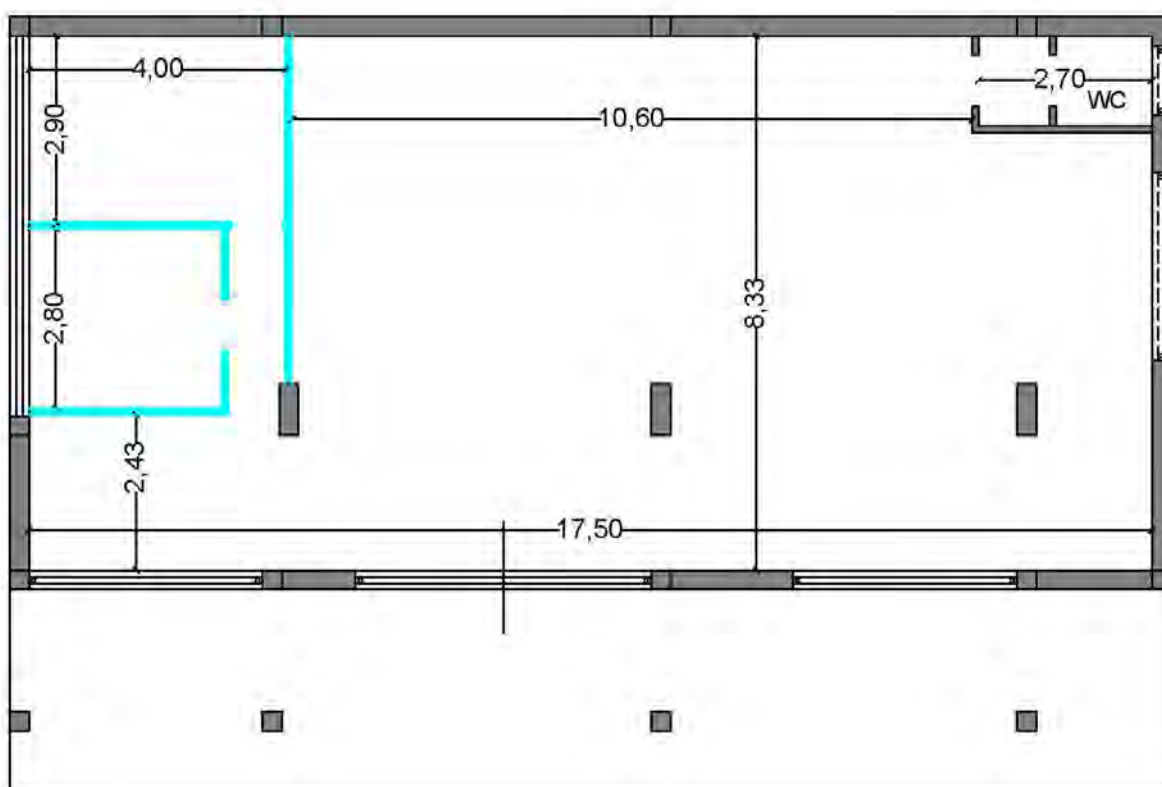
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883F

Piano terra

NEGOZIO sub.3

 PARETI MOBILI



BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 1883H, al primo piano seminterrato (S1), (F.1023 p.lla 161 sub.9) dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.

In attuazione del provvedimento di liberazione emesso dal G.E. in data 19.01.2026, il giorno 02.02.2026 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

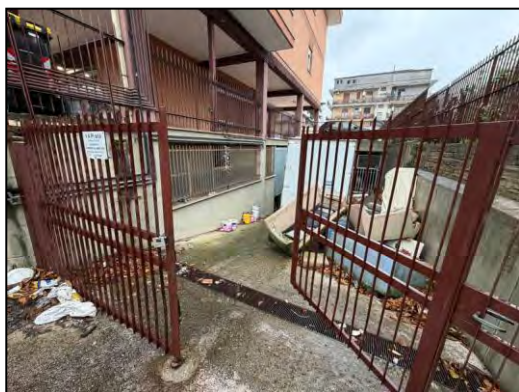
Si tratta di un magazzino posto al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto, composto di un ampio ambiente che risulta di differente consistenza rispetto al progetto approvato, in quanto in parte accorpato all'attigua autorimessa (sub 8 - bene 8) come graficamente descritto nelle planimetrie a pagg. 30, 31 e 32. L'accesso avviene da un cancello posto all'inizio della rampa che conduce al piano S1, ma che al momento del sopralluogo risulta occupata da materiali, veicoli e oggetti vari.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso, totalmente ingombro di scatolini e materiale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, come già evidenziato, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile presenta pavimenti in cemento grezzo, le pareti sono in parte in cemento grezzo e in parte in pannelli alfa, l'areazione è garantita da un lucernario assicurato con grate in materiale metallico, mentre l'illuminazione diurna è garantita da finestroni con vetro retinato con rete metallica protetti da inferriate posti lungo la rampa. L'accesso all'immobile avviene da un cancello automatico (non funzionante) in materiale metallico posto al termine della rampa.

L'accesso avviene attraverso una serranda avvolgibile posta lateralmente alla rampa, in posizione avanzata rispetto al progetto assentito.





BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento è un'autorimessa di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 1883H, al primo piano seminterrato (S1), (F.1023 p.lla 161 sub.8) dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.

In attuazione del provvedimento di liberazione emesso dal G.E. in data 19.01.2026, il giorno 02.02.2026 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

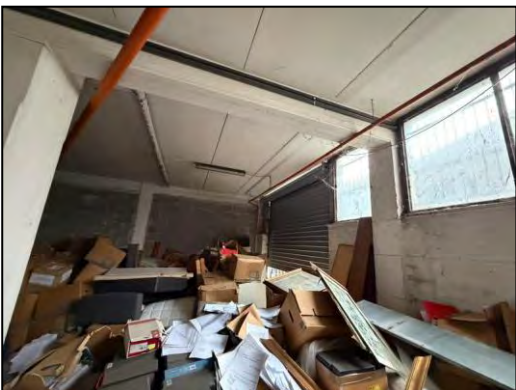
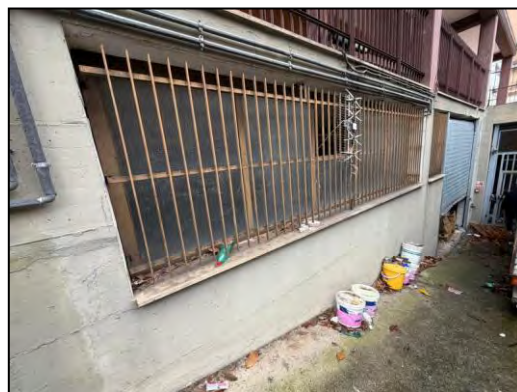
Si tratta di un locale autorimessa (attualmente utilizzato come magazzino) al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto, composto di un unico ambiente che risulta di maggiore consistenza rispetto al progetto approvato, in quanto in parte accorpato all'attiguo magazzino (sub 9 - bene 7) come graficamente descritto nella planimetria a pag.31. L'accesso avviene dallo stesso cancello e rampa descritto nel bene n.7.

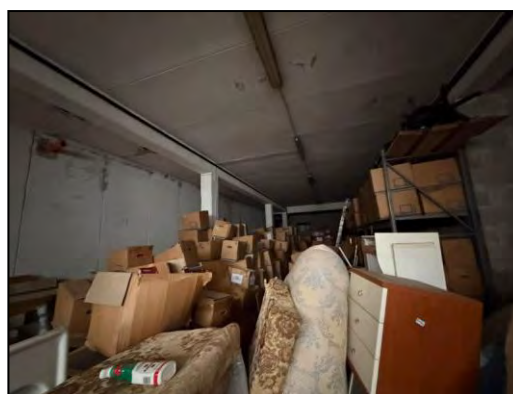
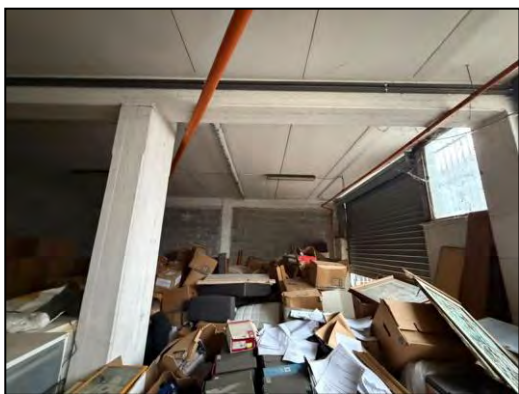
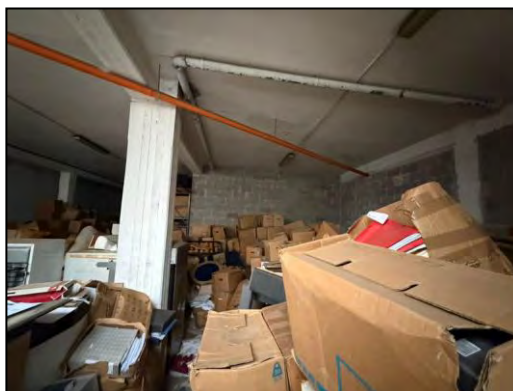
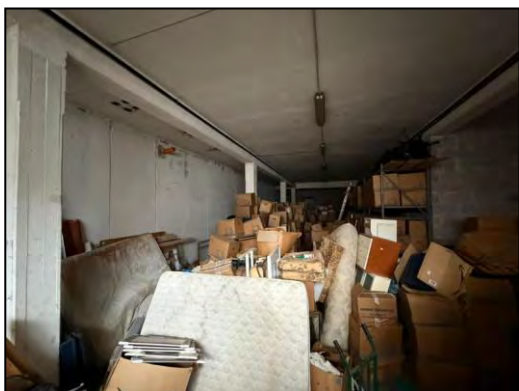
Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, come già evidenziato, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile presenta pavimenti in cemento grezzo, le pareti sono in parte in cemento grezzo e in parte in pannelli alfa, l'aerazione è garantita da aperture poste sul soffitto e chiuse con grate in materiale metallico, mentre l'illuminazione diurna è garantita da finestrone con vetro retinato con rete metallica protetti da inferriate posti lungo la rampa. L'accesso all'immobile avviene da un cancello automatico (non funzionante al momento del sopralluogo) in materiale metallico posto al termine della rampa.

L'accesso avviene da un cancello automatico non funzionante posto alla fine della rampa, in posizione avanzata rispetto al progetto assentito.



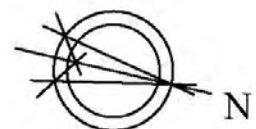
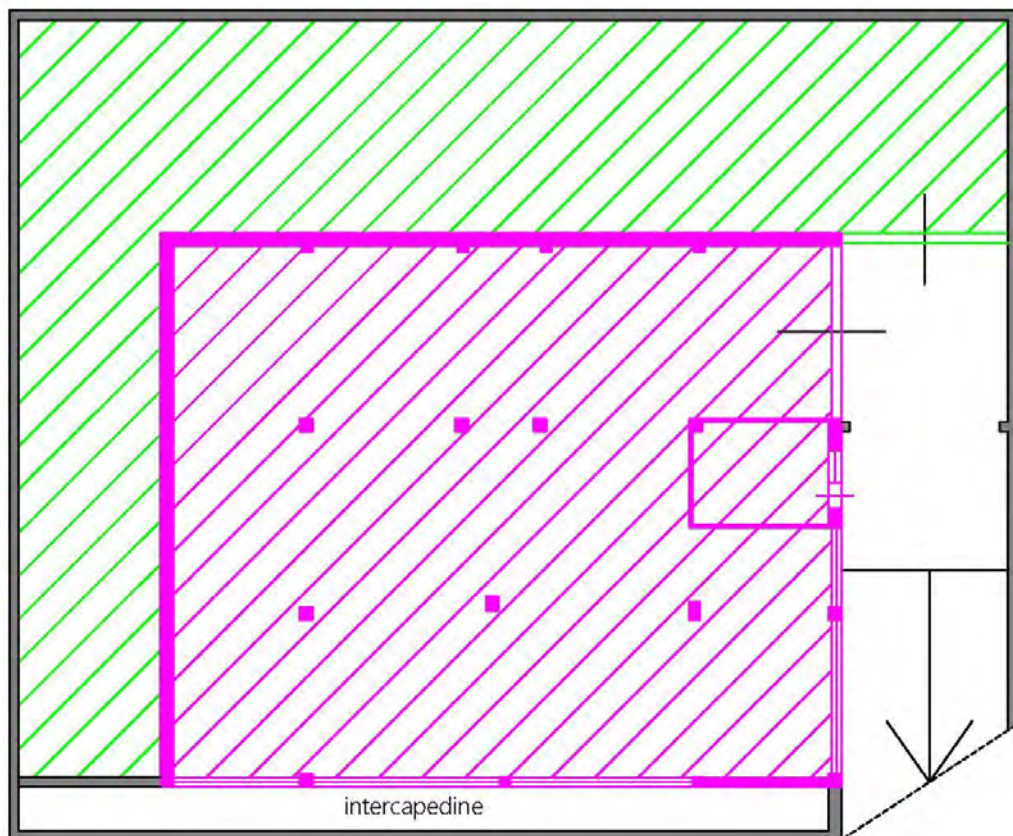


PLANIMETRIA DI PROGETTO

Via Casilina n.1883H

Piano Primo Seminterrato

ORIGINARI SUB.9 e SUB.8



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883H

Piano Primo Seminterrato

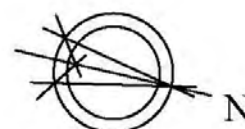
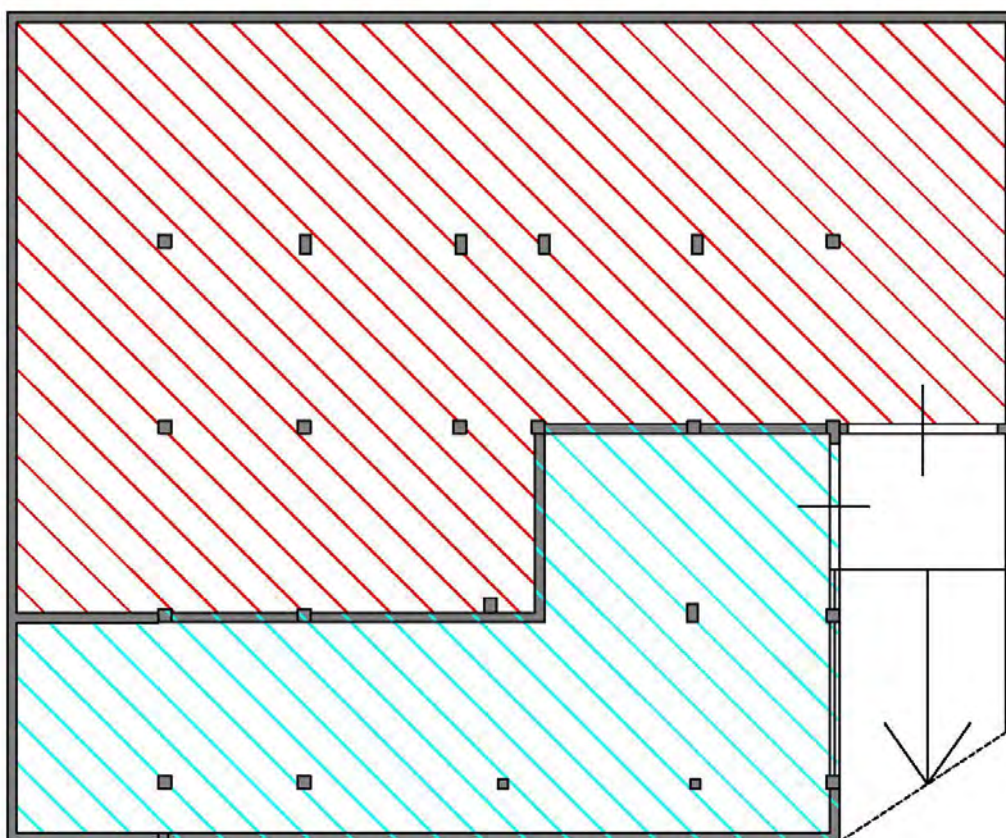
NUOVA PARTIZIONE INTERNA SENZA TITOLO



BENE N.8



BENE N.7

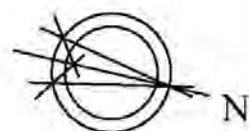
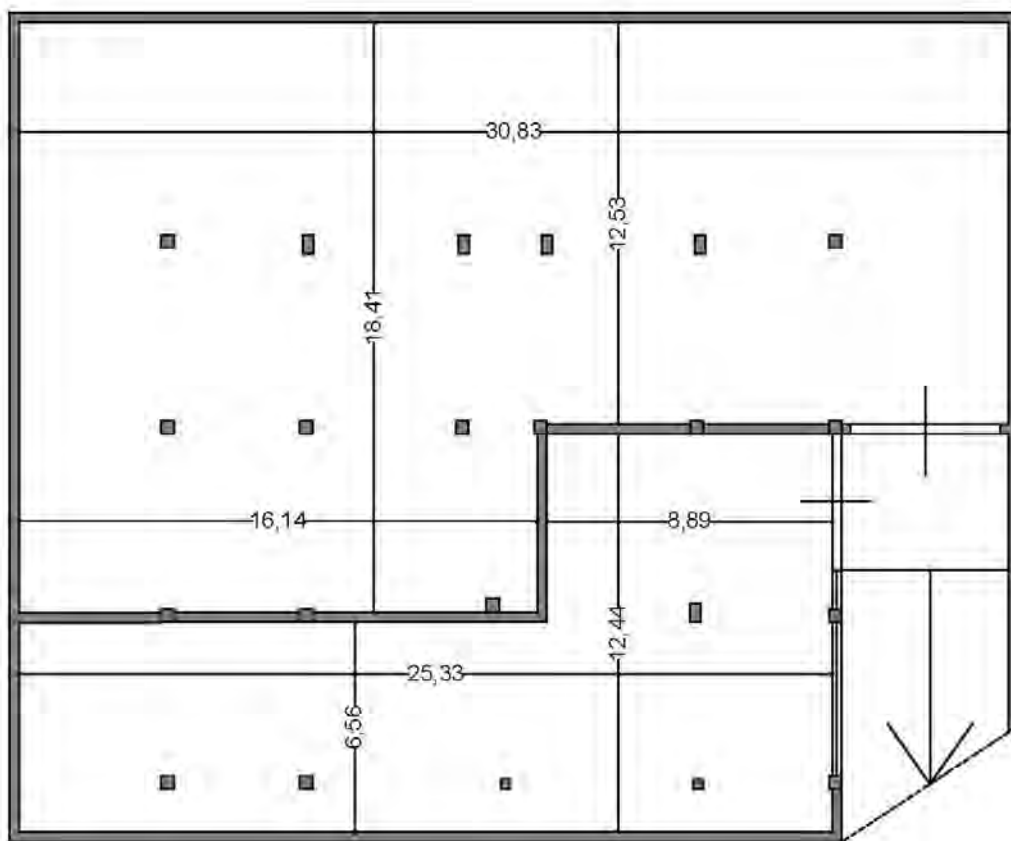


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883H

Piano Seminterrato

BENE N.7 BENE N.8



BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 2021, primo piano seminterrato (S1), (F.1023 p.lla 233 sub.34), zona Borghesiana, più precisamente borgata Finocchio (municipio VI), a sud-est della città, all'esterno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato, composto di quattro piani fuori terra (compreso il piano terra), è rivestito in cortina e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è a destinazione residenziale, tranne il piano terra che ospita attività commerciali. L'immobile de quo è un magazzino posto al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto.

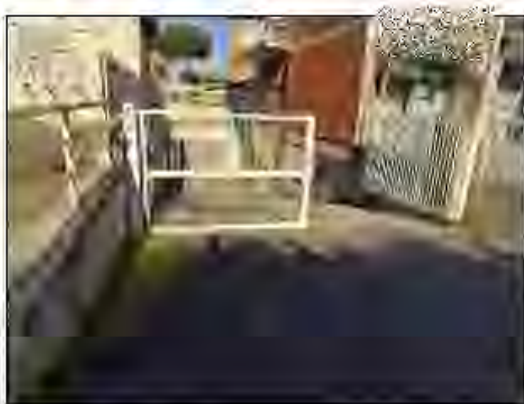
L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato avviene da un piazzale privato usato come parcheggio all'altezza del civico 2023 di Via Casilina; si attraversa poi il piazzale asfaltato fino a raggiungere un cancello manuale in materiale metallico contrassegnato dal numero civico 2021 che apre sulla rampa che conduce al piano S1.

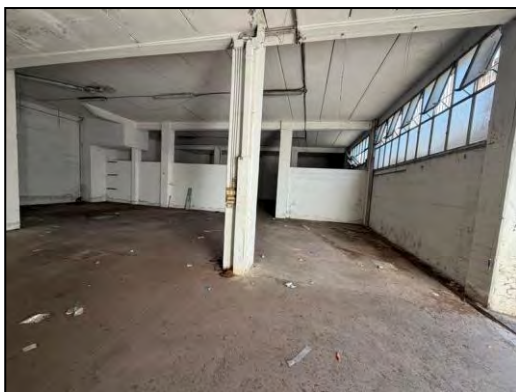
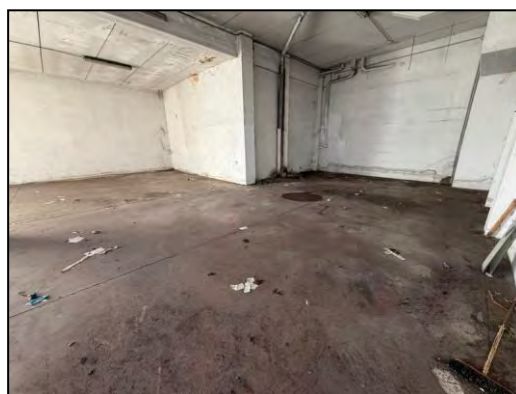
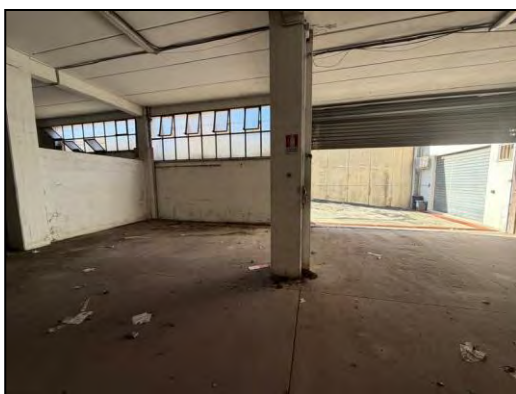
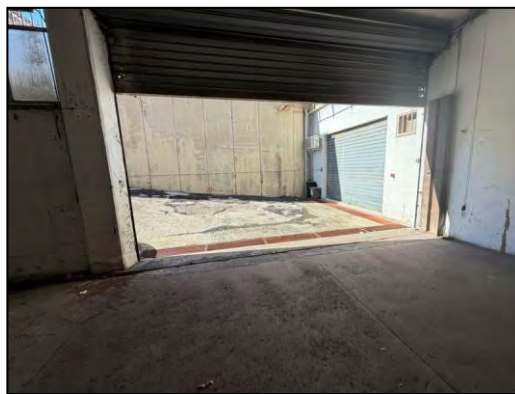
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano.

Si tratta di un magazzino posto al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto, composto di un unico ambiente con partizioni interne non a tutta altezza. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito per la distribuzione degli spazi interni oltre alla maggiore consistenza in quanto l'intercapedine è stata accorpata alla superficie del magazzino; il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile presenta pavimenti in cemento grezzo, le pareti sono in parte in cemento grezzo e in parte in pannelli alfa, l'aerazione e l'illuminazione diurna sono garantite da aperture poste lungo la rampa e chiuse con grate in materiale metallico. L'accesso all'immobile avviene da una serranda avvolgibile posta sulla destra al termine della rampa. Il magazzino presenta infiltrazioni di acqua.



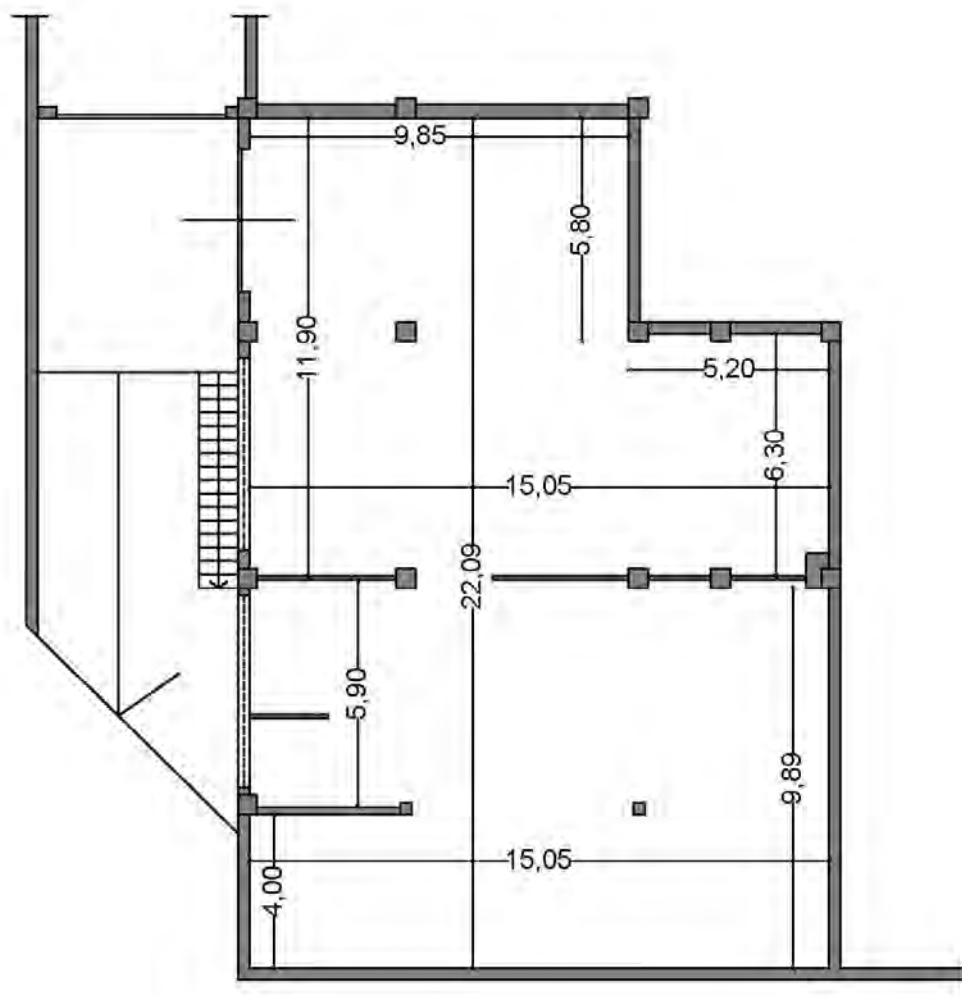


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.2021

Piano Seminterrato

MAGAZZINO sub.34



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento interno 1 al piano primo confina con il corpo scala e con l'appartamento interno 2, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento interno 2 al piano primo confina con il corpo scala e con l'appartamento interno 1, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

L'appartamento interno 3 al piano secondo confina con il corpo scala e con l'appartamento interno 5, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

L'appartamento interno 4 al piano secondo confina con il corpo scala e con l'appartamento interno 5, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento interno 5 al piano secondo confina con il corpo scala e con gli appartamenti interno 3 e interno 4, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

Il negozio confina con il corpo scala, con l'androne e con il piano piloties.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Il magazzino al primo piano interrato confina con la rampa di accesso e con l'autorimessa (F.1023 p.lla 161 sub.8).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

L'autorimessa al primo piano interrato confina con la rampa di accesso e con il magazzino (F.1023 p.lla 161 sub.9).



BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Il magazzino al primo piano interrato (F.1023 p.lla 233 sub.34) confina con la rampa di accesso e con i sub.30-32-33.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,80 mq	110,25 mq	1	110,25 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq		1°
Terrazzo	65,50 mq	65,50 mq	0,20	13,10 mq		1°
Totale superficie convenzionale:				125,60 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				125,60 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,50 mq	111,65 mq	1	111,65 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq		1°
Terrazzo	65,50 mq	65,50 mq	0,20	13,10 mq		1°
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,30 mq	81,75 mq	1	81,75 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq		2°
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	83,25 mq	1	83,25 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq		2°
Totale superficie convenzionale:				85,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				85,50 mq		

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,40 mq	56,50 mq	1	56,50 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto n.1	8,45 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq		2°
Balcone scoperto n.2	8,45 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq		2°
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	145,00 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	353,00 mq	359,00 mq	1	359,00 mq	3,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				359,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				359,00 mq		



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	316,00 mq	340,00 mq	1	340,00 mq	3,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				340,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				340,00 mq		

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	300,00 mq	321,00 mq	1	321,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				321,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				321,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,31 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 27/06/1996 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 23/12/1998 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 29/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 766,94 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,31 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 27/06/1996 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 23/12/1998 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 29/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 766,94 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2020 al 04/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 627,50 Piano 2
Dal 04/08/2020 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 627,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2020 al 04/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 627,50 Piano 2
Dal 04/08/2020 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 627,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2020 al 04/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 04/08/2020 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 278,89 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 140 mq Rendita € 3,15 Piano T
Dal 01/01/1992 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 140 mq Rendita € 3.383,83 Piano T
Dal 27/06/1996 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 140 mq Rendita € 3.383,83 Piano T
Dal 23/12/1998 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 140 mq Rendita € 3.383,83 Piano T
Dal 29/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 140 mq Rendita € 3.383,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 140 mq Superficie catastale 153 mq Rendita € 3.383,83 Piano T
Dal 17/10/2017 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 140 mq Superficie catastale 153 mq Rendita € 3.383,83 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 80 mq Rendita € 0,35 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 80 mq Rendita € 202,45 Piano S1
Dal 27/06/1996 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 80 mq Rendita € 202,45 Piano S1
Dal 23/12/1998 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 80 mq Rendita € 202,45 Piano S1
Dal 29/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 80 mq Rendita € 202,45 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 80 mq Superficie catastale 352 mq Rendita € 202,45 Piano S1
Dal 15/12/2016 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 80 mq Superficie catastale 85 mq Rendita € 202,45 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 69 mq Rendita € 0,51 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 69 mq Rendita € 238,76 Piano S1
Dal 27/06/1996 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 69mq Rendita € 238,76 Piano S1
Dal 23/12/1998 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 69 mq Rendita € 238,76 Piano S1
Dal 29/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 69 mq Rendita € 238,76 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 69 mq Superficie catastale 308 mq Rendita € 238,76 Piano S1
Dal 15/12/2016 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 69 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 238,76 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1989 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria - Piano S1
Dal 19/01/1989 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria - Piano S1
Dal 20/12/1990 al 27/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria - Piano S1
Dal 27/06/1996 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria - Piano S1
Dal 23/12/1998 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria - Piano S1
Dal 29/12/1999 al 07/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria PO Piano S1
Dal 07/11/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 253 mq Rendita € 1.019,18 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 253 mq Superficie catastale 271 mq Rendita € 1.019,18 Piano S1
Dal 04/11/2020 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 253 mq Superficie catastale 271 mq Rendita € 1.019,18 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	4	6	A2	5	5,5 vani	120 mq	766,94 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti senza titolo, come meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia".



MODULARIO
F. rig. rend. 487

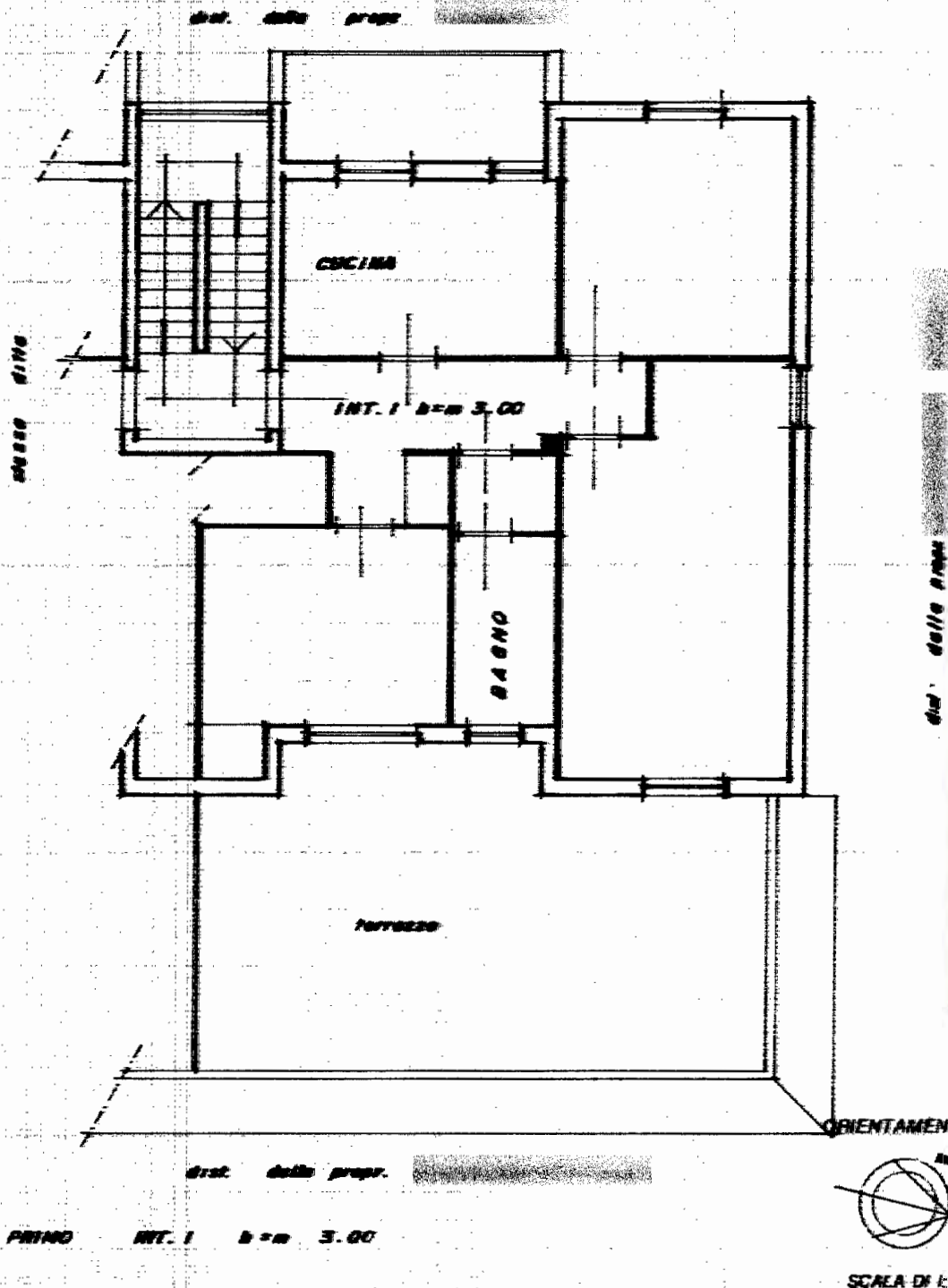


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 800 (CEL)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via CASILINA km 18.650 Civ. 1883/G



Nome - Indirizzo Poligrafico e Bianco della Roma - R.C.

Chiuso e Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 11073 - Particella 161 - Subalterno 4 - VIA CASILINA, 1883G - Interno 1 Piano 1

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Certificati cartata:
n. 1023 sub 4
Data presentazione: 10/01/1990 - Data: 14/11/2025 - n. T55165 - Richiedente: NFNPTR72C17F8397
Totale sub 4 - Data di acquisizione: 16/11/1990

Compilata dal LEVATI
(Titolo, cognome e nome)
Isola di lavoro ROMA
della provincia di ROMA
data 2-1-1990 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	5	6	A2	5	5,5 vani	124 mq	766,94 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti senza titolo, come meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia".



MODULARIO
F. rig. rend. 487

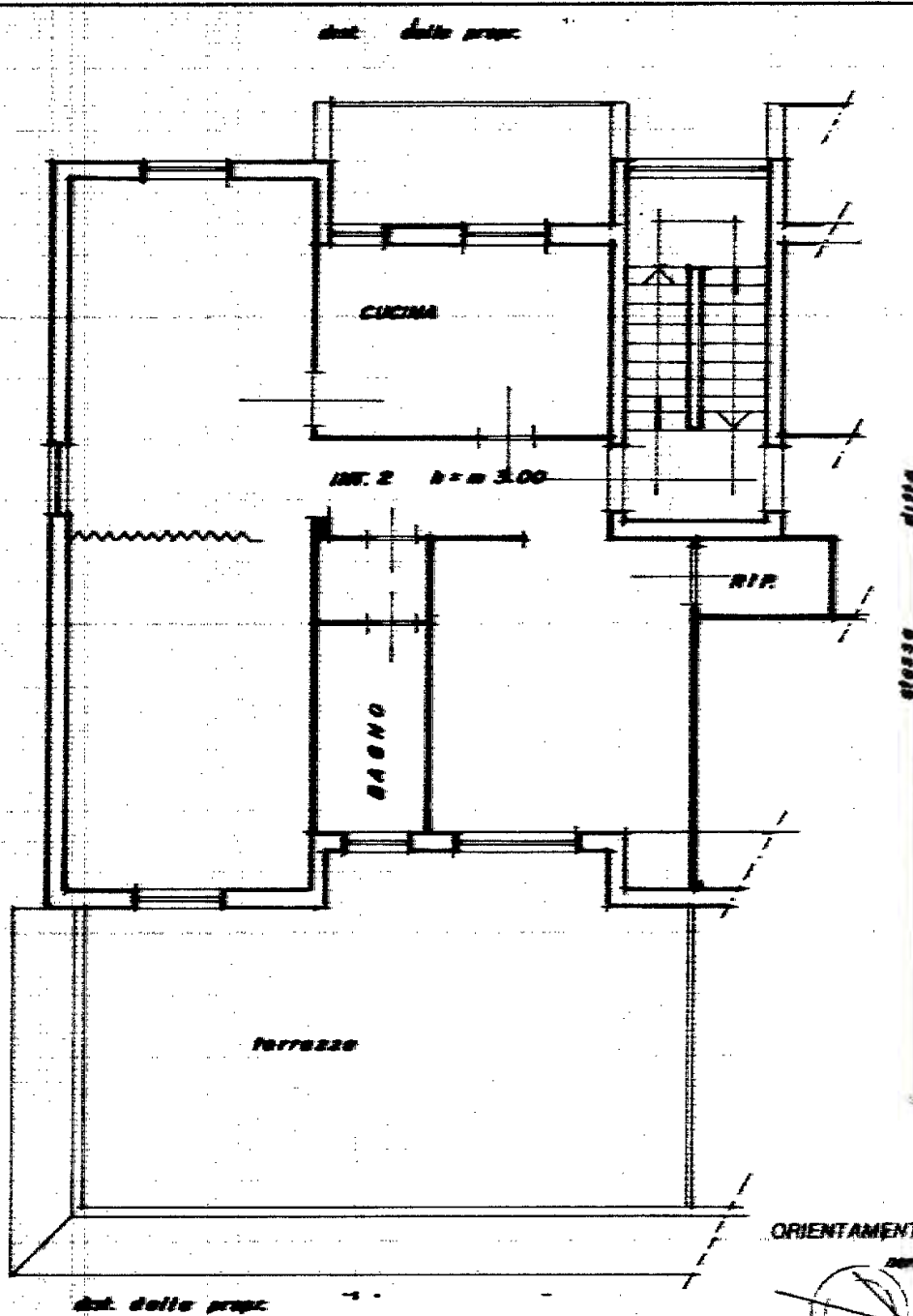


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 50 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via CASILINA km 18.650 civ. 1023/G



PIANO PRIMO MT. 2 h = m 3.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Dichiarazione di variazione ☐

Compilata dal g. m.
LEVATI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/01/1990 - Data: 14/11/2025 - n. T55166 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale superficie: 1023 mq - Foglio 1023 - Particella 161 - Subalterno 5

Forma di acquisizione: 1023 sub. 5

data 2-1-1990 Firma [Signature]



Stampa OT
Catasto Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 1023 - Particella 161 - Subalterno 5
VIA CASILINA n. 1883G, Interno 2, Piano 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	504	6	A2	5	4,5 vani	82 mq	627,5 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0259971 del 04/08/2020

Comune di Roma

Via Casilina

civ. 1883G

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1023

Particella: 161

Subalterno: 504

Compilata da:
Cataldi Emiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 9733

Planimetria

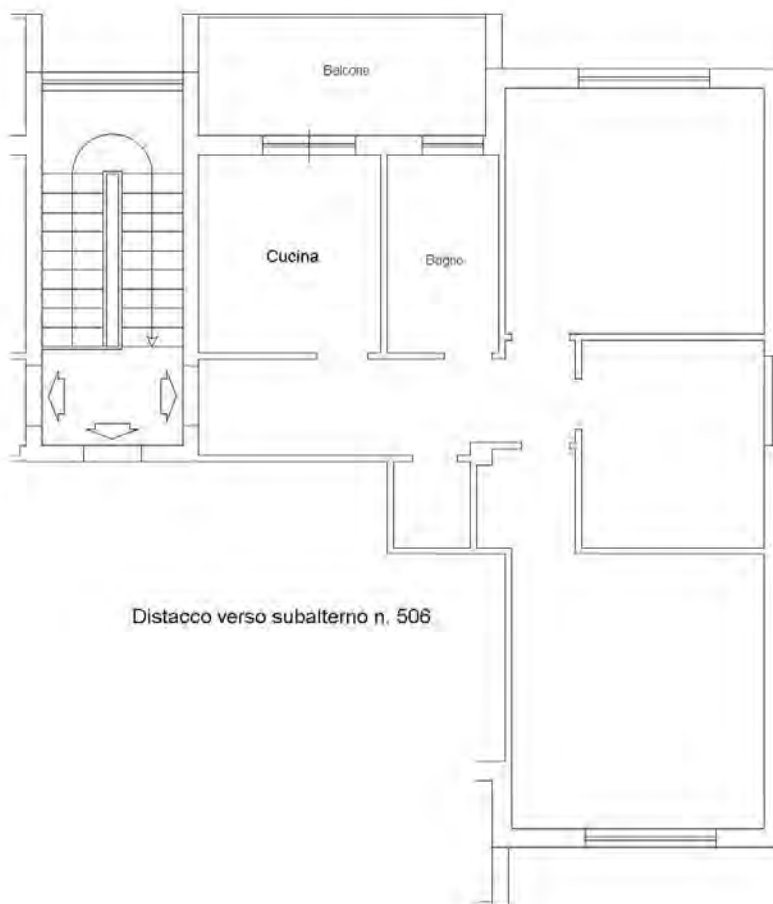
Scheda n. 1

Scala 1:100

APPARTAMENTO INT. 3
PIANO SECONDO
ALTEZZA 2.90m

Distacco verso altra U.I.U.

Distacco verso subalterno n. 505



Distacco verso subalterno n. 506



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1023 - Particella 161 - Subalterno 504 >
VIA CASILINA n. 1883G Interno 3 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 14/11/2025 - n. T55167 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	505	6	A2	5	4,5 vani	84 mq	627,5 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0259971 del 04/08/2020

Comune di Roma

Via Casilina

civ. 1883G

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1023

Particella: 161

Subalterno: 505

Compilata da:

Cataldi Emiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

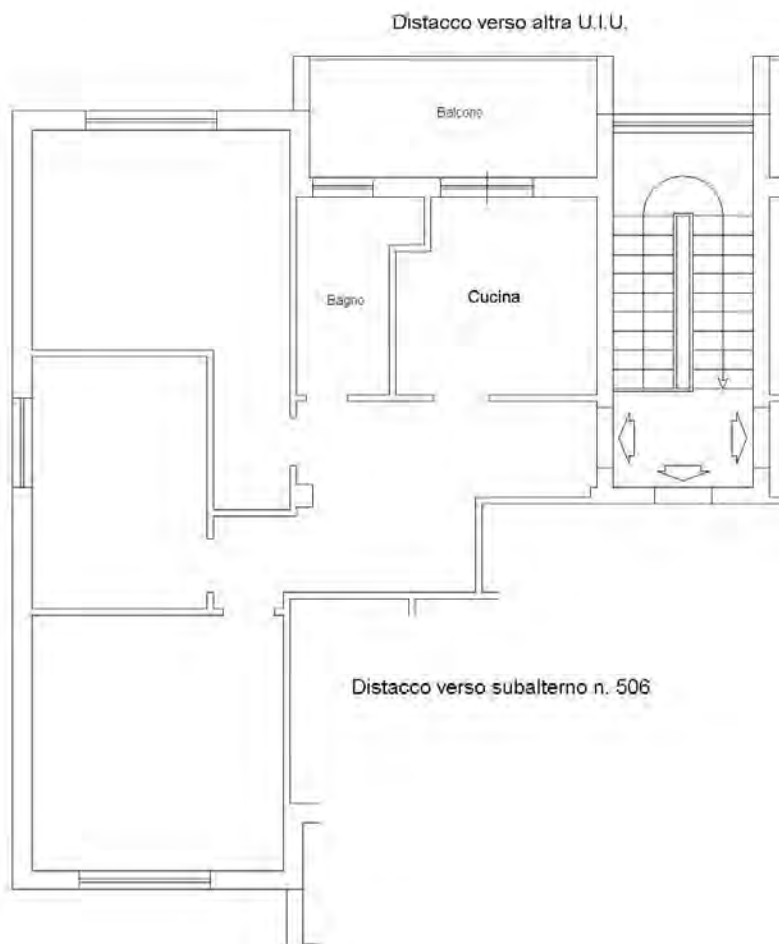
N. 9733

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

**APPARTAMENTO INT. 4
PIANO SECONDO
ALTEZZA 2.90m**



Ultima planimetria in atti

Data: 14/11/2025 - n. T55168 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1023 - Particella 161 - Subalterno 505 >
VIA CASILINA n. 1883G Interno 4 Piano 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	506	6	A2	5	2 vani	63 mq	278,89 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0259971 del 04/08/2020

Comune di Roma

Via Casilina

civ. 1883G

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1023

Particella: 161

Subalterno: 506

Compilata da:
Cataldi Emiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

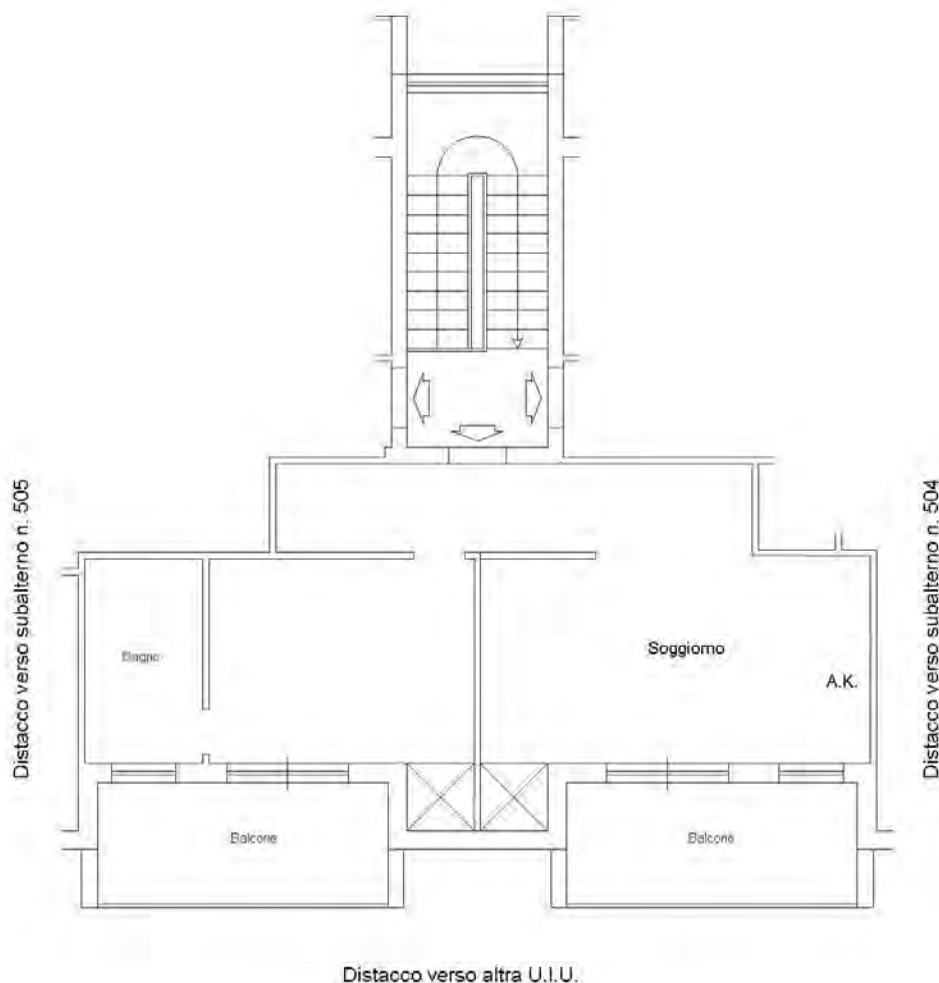
N. 9733

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

**APPARTAMENTO INT. 5
PIANO SECONDO
ALTEZZA 2.90m**



Ultima planimetria in atti

Data: 14/11/2025 - n. T55169 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1023 - Particella 161 - Subalterno 506 >
VIA CASILINA n. 1883G Interno 5 Piano 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	3	6	C1	8	140 mq	153 mq	€ 3.383,83	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale a meno di partizioni interne da rimuovere, come meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia".



MODULARIO
F. rig. rom. 482



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

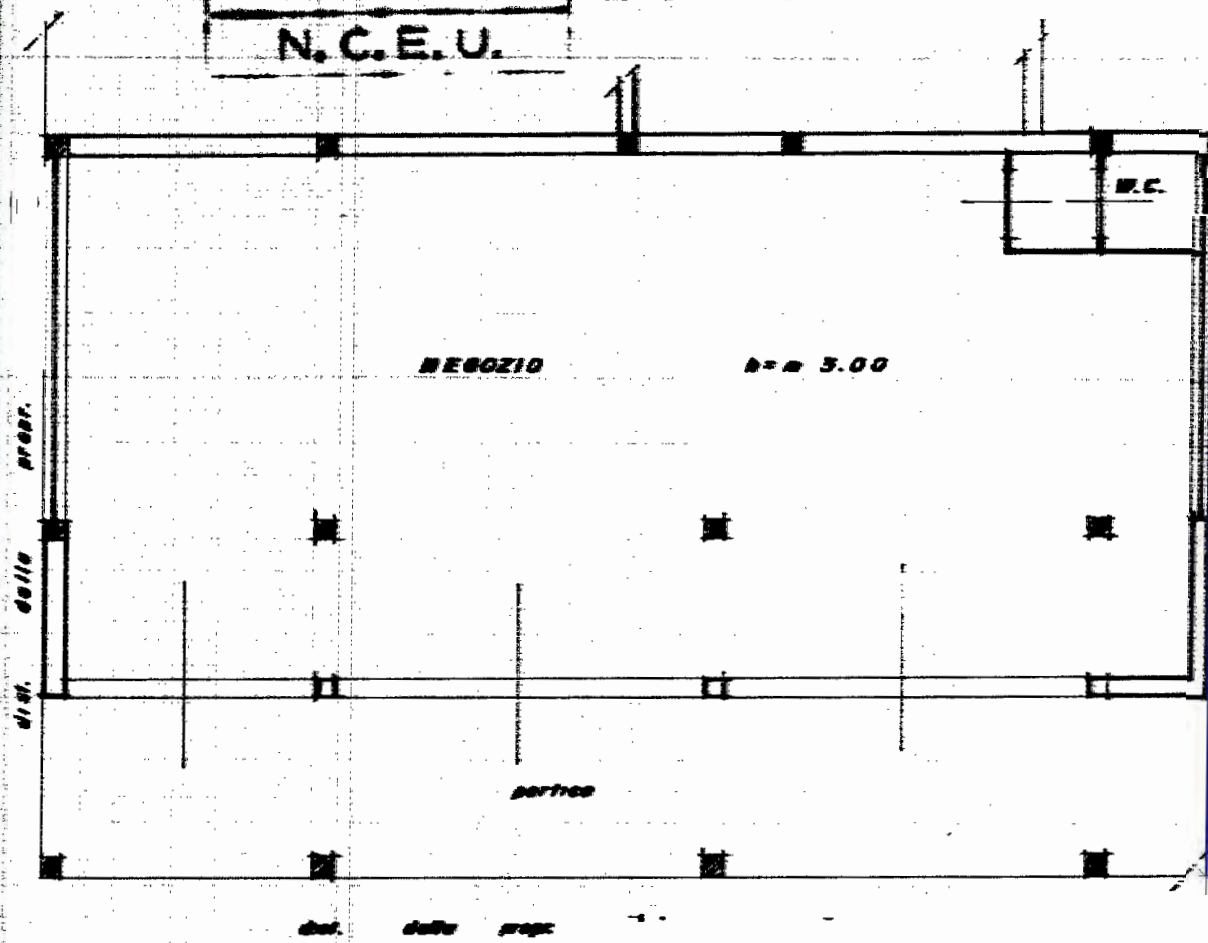
MOD. 68 (CEU)

LIRE
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **CASILINA** km. **18.650**

Civ. **1883/F**

UFFICIO TECNICO ERARIALE
ROMA
003113 10.6EN90
N.C.E.U.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

PIANO TERRA

NEGOZIO h = m 3.00

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Compilata dal

LEVATI

scritto in libro di

della provincia di **ROMA**

data **2.1.1990** Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1023 - Particella 161 - Suballegato 3 >
VIA CASILINA n. 1883F Piano T.

Data presentazione: 10/01/1990 - Data: 14/11/2025 - n. T55170 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z
Totale sezioni: 1 - Formato stampante: A4(210x297) - Formato stampante di: 1023
n. **161** sub. **3**

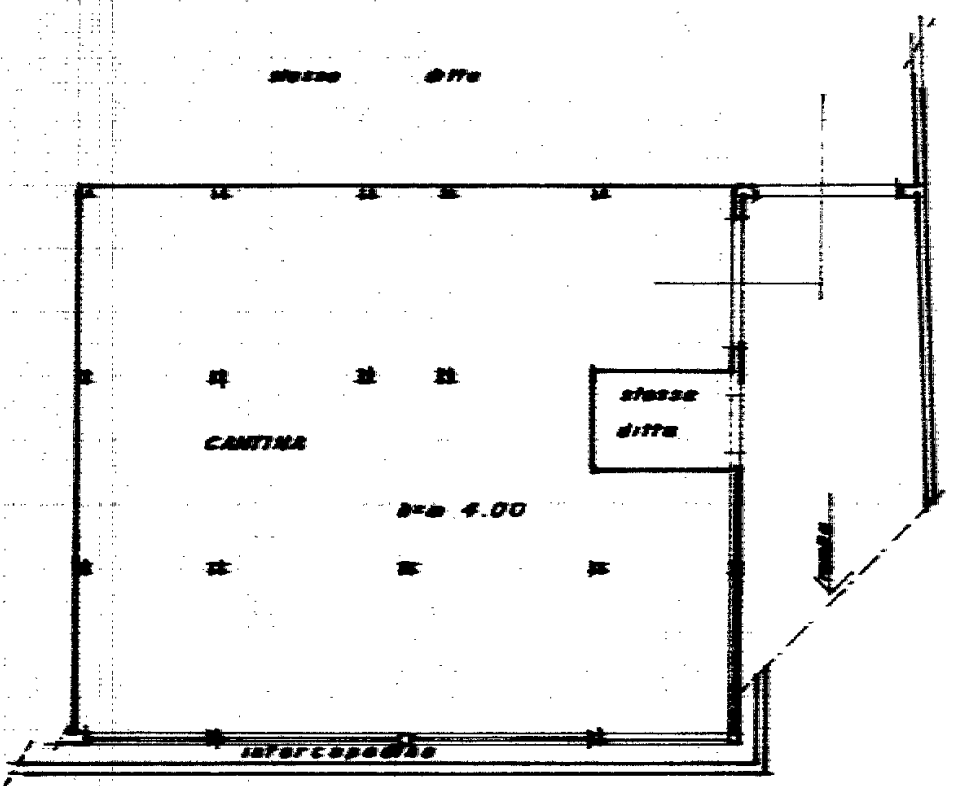
BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	9	6	C2	6	80 mq	85 mq	202,45 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti senza titolo. Si osserva inoltre che la consistenza (e conseguentemente la rendita) indicata dall’Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali è errata; potrà essere corretta unitamente alle modifiche apportate per l’illecito edilizio riscontrato e descritto nel capitolo "Regolarità Edilizia" con la presentazione della **SCIA in sanatoria** per interventi già realizzati e conseguente adeguamento catastale con la presentazione di un DO.C.FA., il cui costo pari a **€ 5.000,00** sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e sottratto dal prezzo totale di stima (pag.112).



MODULARIO F. rig. rend. 482		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN. CEU LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ROMA</u> via <u>CASILINA km 6,50</u> civ. <u>1023/H</u>			
			
PIANO SEMINTERRATO CANTINA h = m 4.00			
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Identificativo catastale: <u>161 sub. 29</u> Data: <u>2.1.1990</u>		Compilata dal <u>geom. LEVATI Angelo</u> Iscritto al <u>1023</u> di <u>ROMA</u> data provincia di <u>ROMA</u> data <u>2.1.1990</u> Firma: <u>[Signature]</u>	
Uff. <u>161</u> sub. <u>29</u> Data: <u>2.1.1990</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 1023 - Particella 161 - Subalterno 9 VIA CASILINA n. 1883H - Piano SI	

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	161	8	6	C6	11	69 mq	75 mq	238,76 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti senza titolo, come meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia". Si osserva inoltre che la consistenza (e conseguentemente la rendita) indicata dall'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali è errata; potrà essere corretta con la presentazione di un DO.C.FA., il cui costo pari a **€ 1.500,00** sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e sottratto dal prezzo totale di stima (pag.112).



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

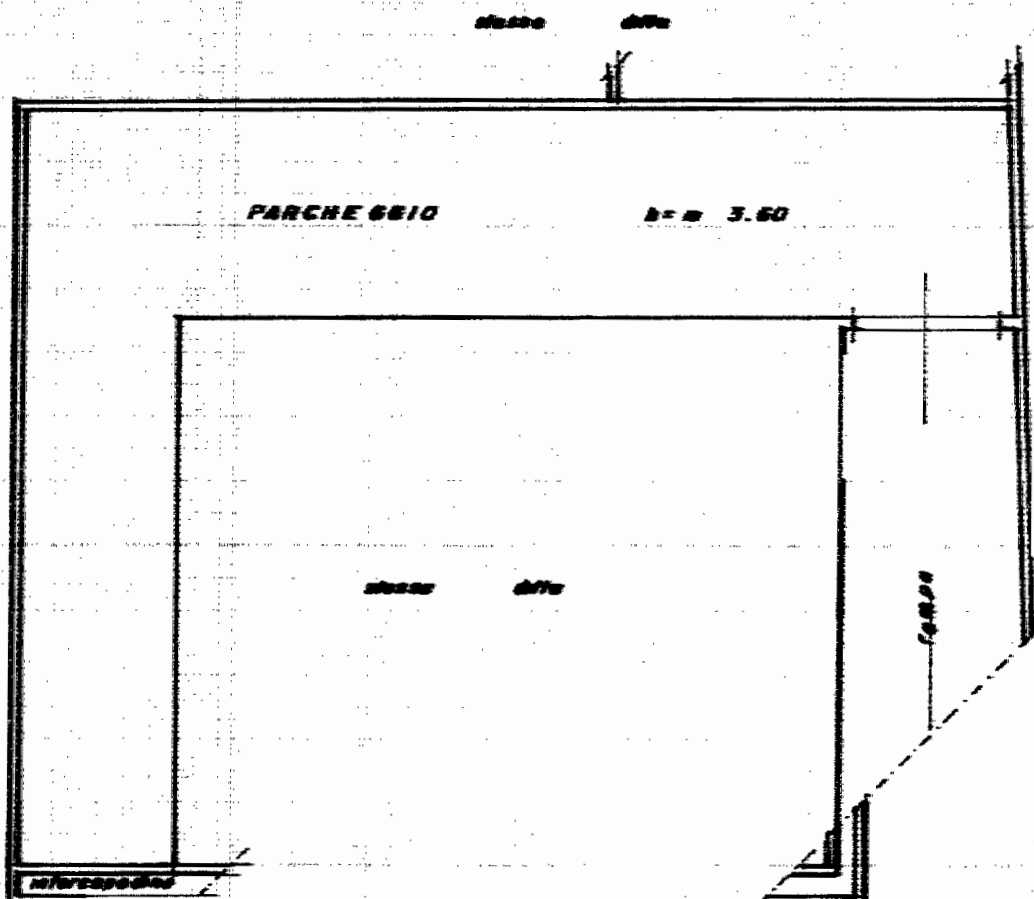
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 381 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **CASILINA km 18.650** civ. **1883/4**



PIANO SEMINTERRATO PARCHEGGIO h = m 3.60

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Fabbricati - Situazione al 14/11/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1023 - Particella 161 - Subalterno 8 >
VIA CASILINA n. 1883H Piano SI

Dichiarazione di N.C. ☒
Dichiarazione di variazione ☐

Compilata dal **geom. LEVATI**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/01/1990 - Data: 14/11/2025 - n. T59242 - Richiedente: NENPTR72C17F839Z
Totale s. 1023 al 10/11/97 in acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo: 10/11/97
n. 101 sub. 0
data 2.1.1990 Firma



BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	233	34	6	C2	9	253 mq	271 mq	1019,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti senza titolo, come meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia". Si osserva che dovrà essere regolarizzato il locale destinato a parcheggio (presente nell'elaborato grafico progettuale) attraverso nuovo accatastamento **DO.C.FA.** i cui costi pari a **€ 1.500,00** saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo totale di stima (pag.114).





PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

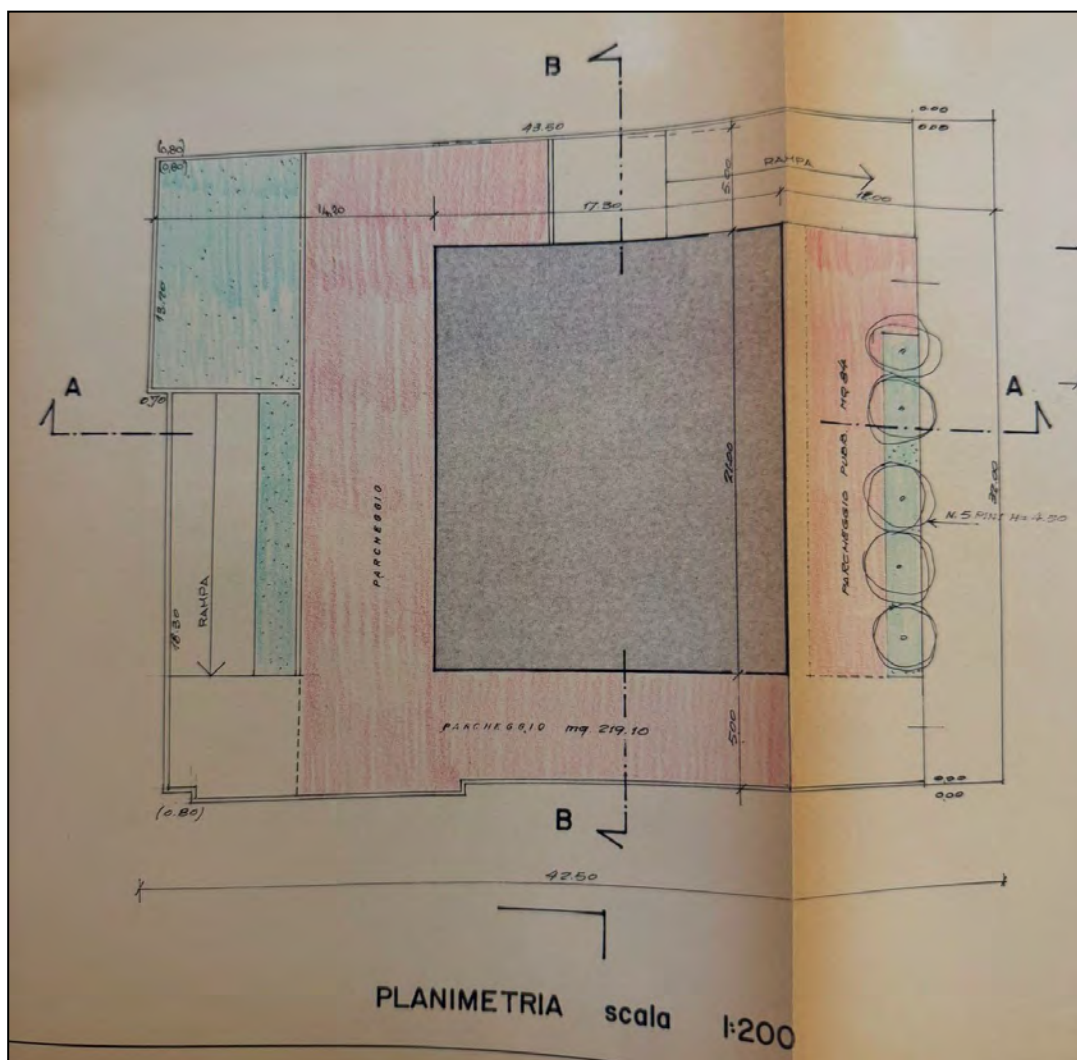
Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolanti che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 16/10/1989 - Registro Particolare 53288, Registro Generale 93974 notaio Patrizio Sbardella (repertorio 13220 raccolta 1503 del 11/10/1989) per cui la società si obbliga a:

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio e a mantenere a giorno e libera superficie a portico del piano terra così come riportato nell'allegata planimetria;
- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 527,49 a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio ed una superficie di mq. 84 a parcheggio di uso pubblico ed aperto al pubblico transito assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60;
- a porre a dimora n.5 alberi di altezza non inferiore a mt.4,50;

il tutto come riportato nell'allegata planimetria in cui le superficie destinate a giardino sono colorate in verde.





BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolanti che i signori **** Omissis **** in qualità di proprietari dell'area edificabile e con la presentazione di un progetto prot. 35382 del 19.07.1984 e prot.193844 del 02.11.1987 ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 17/11/1984 - Registro Particolare 68304, Registro Generale 89490 dott. Manlio Lucci coadiutore del notaio Enrico Fenoaltea (repertorio 9872 raccolta 4501 del 16/11/1984) per cui i costruttori si obbligano a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 2.595,00 al servizio della progettata costruzione;
- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 271,38 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, a parcheggio privato a servizio dei negozi una superficie di mq. 63,00 e a parcheggio di uso pubblico la superficie di mq. 90,00 assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm. Nonché a porre a dimora n.8 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50

- a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato al servizio dell'edificio, come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto, quale parte integrante del presente atto;
- a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera, così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvato al progetto.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 19/12/1984 - Registro Particolare 72883, Registro Generale 96133 notaio Fabrizio Fenoaltea (repertorio 14445 raccolta 8445 del 18/12/1984) per cui i costruttori si obbligano a:

- cedere gratuitamente dietro richiesta dell'Amministrazione Comunale, la parte di lotto interessata dall'allargamento stradale previsto.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 25/03/1988 - Registro Particolare 16497, Registro Generale 27421 notaio Fabrizio Fenoaltea (repertorio 24751 del 23/03/1988) per cui i costruttori si obbligano a:

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio e della cabina elettrica che dovrà essere ceduta all'ENEL così come riportato nell'allegata planimetria;
- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 271,97 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio ed una superficie di mq 62,50 a parcheggio ad uso negozi ed una superficie di mq. 62,50 a parcheggio di uso pubblico assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: grès, piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: in pvc di colore bianco con grate antintrusione in materiale metallico di colore marrone;

Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: grès, piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: in legno;

Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: grès, piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: in legno;

Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: grès, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in legno;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: grès, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in legno con grate antintrusione in materiale metallico di colore marrone;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: grès;
Infissi esterni ed interni: in alluminio anodizzato, vetrine in materiale metallico assicurate da serrande avvolgibili in alluminio, l'accesso oltre alla serranda è dotato di grate antintrusione.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 4,00 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: cemento grezzo.



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 4,00 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: cemento grezzo.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 4,00 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: cemento grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

Gli immobili risultano occupati da terzi senza titolo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

L'appartamento int.3 al piano secondo è nella disponibilità del custode.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Il magazzino e il garage posti al primo piano interrato del fabbricato sito in Via Casilina 1883H sono nella disponibilità del custode a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Il magazzino posto al primo piano interrato del fabbricato sito in Via Casilina 2021 è nella disponibilità del custode.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2
BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T
BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1
BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1
BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
10/05/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno edificabile F.1023 p.lle 161-232-420			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grassi	10/05/1988	16870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	17/05/1988	43056	25603
Dal 17/06/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno con fabbricato *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Patrizio Sbardella	17/06/1988	3523	376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	14/07/1988	62430	37371
27/12/1988	Vedi nota **	Divisione a stralcio **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Giuliano	27/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei	19/01/1989	7021	4566



		RR.II. Roma 1			
19/01/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/1989	7830	875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	01/02/1989	11326	7064
09/07/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Annibaldi		28491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	09/07/1996	46045	26303
23/12/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ottolenghi Giuseppe	23/12/1998	102946	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	12/01/1999	1109	829
29/12/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo De Agostini	29/12/1999	28491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	18/01/2000	2906	1997

Nota *

**** Omissis **** acquista terreno are 24 e centiare 95 con entrostante fabbricato censito al foglio 791 partt. 149, 151, 177, 452, 453, 150



Nota **

Con atto di divisione formalità 4566 del 1989 i seguenti beni:

sono attribuiti a **** Omissis ****:

sub. 5 - BENE n.2 (int.2),

sub. 6 ex int.3,

sub. 8 - BENE n.8 (autorimessa),

sub. 9 - BENE n.7 (magazzino),

sub. 34 - BENE n.9 (magazzino)

Mentre i seguenti beni sono attribuiti a **** Omissis ****:

sub. 3 - BENE n.6 (negozio)

sub. 4 - BENE n.1 (int.1)

sub. 7 - ex int.4

Nota ***

La compravendita a favore di **** Omissis **** presenta un'annotazione di INEFFICACIA TOTALE.

Annotazione presentata il 13/01/2003 Reg.Gen.2574 reg.part.278

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritta a Roma 1 il 01/04/1998
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 4798
Quota: € 1.807.599,15
Importo: € 4.518.997,87
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****
Debitore non datori di ipoteca: **** Omissis ****



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritta a Roma 1 il 27/03/2018
Reg. gen. 34574 - Reg. part. 5685
Quota: € 1.807.599,15
Importo: € 4.518.997,87
A favore di: **** Omissis ****
Contro terzo datore di ipoteca: **** Omissis ****
Contro terzo datore di ipoteca: **** Omissis ****
Debitore non datori di ipoteca: **** Omissis ****

Trascrizioni

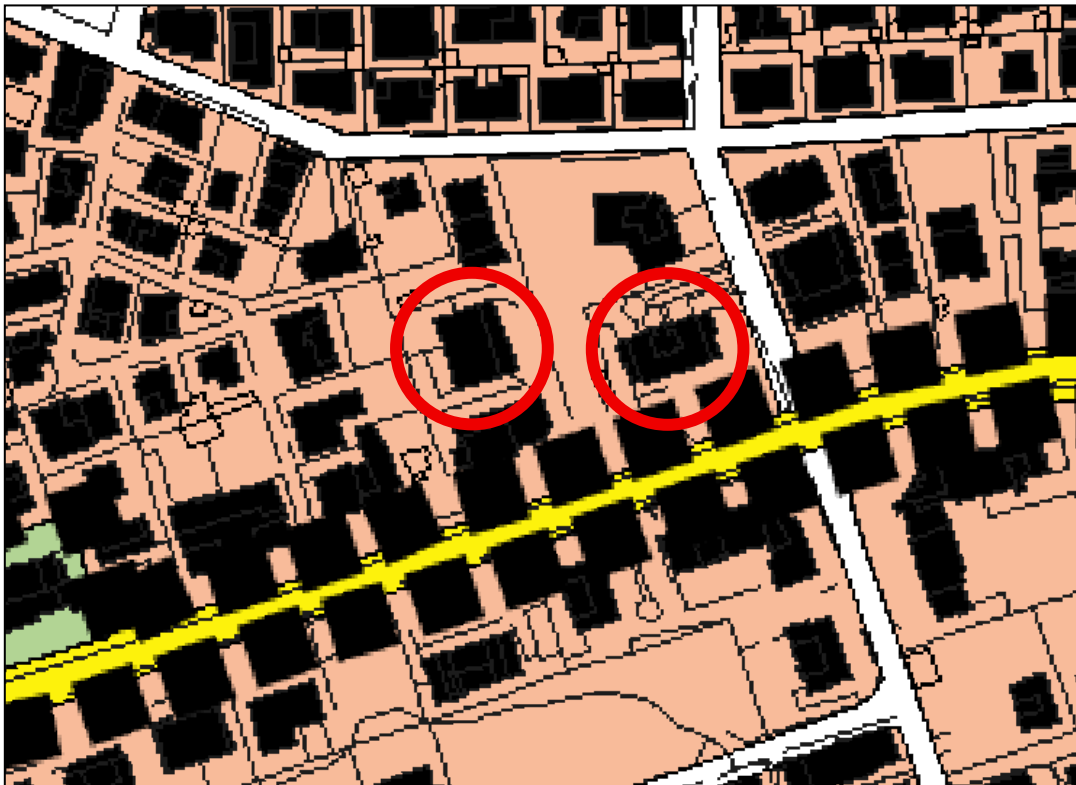
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 26/01/2001
Reg. gen. 15814 - Reg. part. 10399
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Documenti successivi correlati:
Trascrizione n. 13921 del 19/02/2021
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 19/02/2021
Reg. gen. 20284 - Reg. part. 13921
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2
BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T
BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1
BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1
BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

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 residenziali.



In particolare, l'Art. 53 Ambiti per i Programmi integrati delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

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



2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.
6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*)
 (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)
 (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello



stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)
(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.
11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:
 - a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
 - b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
 - c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.
12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.
13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.
14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.
15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:



- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
 - b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
 - c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.
17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:
- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
 - b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
 - c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
 - d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.
18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Città da ristrutturare

MUNICIPIO: V



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire 1340/C del 23.12.1987 (prog. n.60998/84);
- Permesso di costruire 30/C del 18.01.1989 (variante prog.n.74491/88)
- Permesso di costruire 130/C del 31.01.1990 (variante prog.1051/89).

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il VI municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica rep.n.17326 del 12/12/2025 (prot.CH/2025/234567 del 12/12/2025) e rep.n.1466 del 02.02.2026 (prot.CH/2026/18599 del 02/02/2026) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa agli immobili in oggetto; ma nulla è stato trovato.

Si allegano risposte negative della Direzione Tecnica Area Edilizia Privata del municipio VI (prot.19375 del 03.02.2026 e prot.28868 del 17.02.2026).

Dall'analisi del fascicolo progettuale acquisito presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica non è stata rinvenuta documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Conseguentemente, ogni onere tecnico, amministrativo ed economico finalizzato alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., resterà integralmente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'istruttoria potrà essere espletata mediante l'incarico ad un tecnico abilitato di fiducia dell'acquirente ed il relativo rilascio risulterà subordinato alla verifica della conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari, alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, risparmio energetico e salubrità degli ambienti, nonché alla produzione delle certificazioni di conformità degli impianti e dei collaudi previsti dalla normativa di settore.

I lotti 1,2,3,4,5 subiranno una decurtazione del 5%, mentre i lotti 6,7,8 una decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità del fabbricato.



Protocollo N. 60998

C.I. STAT
1698243



Rip. XV - Mod. 79

Anno 1984

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Concessione N. 1340/c

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da

quale direttore dei lavori registrata il 20.12.84 al n. di prot. 60998 ed a firma del geom. Sevati Angelo (*) della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio

sull'area-sull'immobile sito in

Roma Via Carolina

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 19.3.86;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data

15.11.85

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n.

del

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reversale n. 9205 del 9.12.87 di L. 14.959.285 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione D.C. n. 2461 del 30/5/88;

Visto

Visto ammortare contributo commisurato al costo della costruzione di L. che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità ed il cui pagamento è garantito da al sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto nota ACEA attestante la funzionalità del depuratore ove ha ente la localizzazione interrata del lotto (lot. 1673.25) - lotto vine. lotto n. 1320 parch. cond. le al servizio della edificazione, parch. privato uso negozi, parch. uso pubblico verde, grand. parch. alberature, isol. l'isola ramp. lot. Fencaldea n. 10-25-36 n. 49033 p. Vista. foglio n. di L. 18.716.285 (accusata).

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al

giunto a

CF

con domicilio in

Via

a titolo

i lavori di

edificio

è concesso di eseguire

In conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del sanitario e d'ufficio a terzo alleg.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato a

rescrizione ad anni

Visto

di

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia o di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'osservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti del terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 23.01.1987

Ordinanza n. 247312 per L. 54978

ASSESSORE AL SINDACO EDILIZIA PRIVATA

ANGELO SEVATI

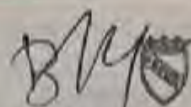
31.01.1987

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

Timbro del Comune di Roma

Protocollo N. 74481

Anno 1988



COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Rip. XV - Mod. 79

Concessione N. 30/C

IL SINDACO

Vista la domanda di volta
presentata da

quale direttore dei lavori registrato il 18.9.88 al n. di prot. 74431
la concessione per la esecuzione dei lavori di edif. p.c.

ed è firmata del Geom. A. Jovati
della Ripartizione XV, diretta ad ottenere

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Borgete Fiuschio

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. del

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reversale n. del di relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. del

Visto Resoluto Serv. Tecnico n. VIII in data 5-10-88

Visto ammoniare contributo commisurato al costo della costruzione di L. che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità

ed il cui pagamento è garantito da ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto Atto comprovante n. 16870/83. Not. Juvati reg. Roma 124516
serie IV del 27.5.88. Appendice polizze p. decessorio prot. 96132/83

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al

repp.

ef

con domicilio in

Via

n.

è concesso di eseguire

a titolo

i lavori di

ed. p.c.

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni della p.c. conc. n. 1360/C
del 23-12-87

LA DATA DI RILASCIO DELLA PRESENTE
CONCESSIONE NON MODIFICA I TEMPI DI
DECORRENZA DELLA PRECEDENTE CONCESSIONE N. 1360/C del 23-12-87

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni

Visto

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante, con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e dei costruttori.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'edilizia edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatto richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'osservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, il

18 GEN. 1988

Quintana n. 237452 per L. 8.700



Allegato alla istanza di concessione
(Modesto Conti)

IL CONCESSIONARIO

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione dei lavori contenuti nella presente concessione.

Templeto Caracciolo / Roma

COM. RIFARTIZIONE X
- 0 1-89
0001051
CLASSE
FEDERALE

COMUNE DI ROMA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN
EDIFICIO RESIDENZIALE CON NEGOZI
IN VIA CASILINA Km. 18,650
proprietà "

VARIANTE

IN ATTI

il proprietario

il progettista e dir. lav.



S. P. Q. R.
RIPARTIZIONE XV URB. EDIL. PRIVATA
SERV. II - SEZ. Vm

PROG. N° 1051/89

VISTO IL 18-4-89

L. GEOMETRA

Uccia

IL DIRIGENTE

COMMISSIONE TECNICO CONSULTIVA EDILIZIA

SOTTOCOMMISSIONE CIRCOSCRIZIONE V

SEDUTA DEL 12 MAG. 1989

IL PRESIDENTE

COMUNE DI ROMA - U.S.L. RM
SERVIZIO INTERURBANE
Acque Potabili
Kilometro 18,650
173
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. MARIO LUIGI PUCCIO)

28 GIU. 1989

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito come si evidenzia nell'elaborato grafico a pag.73.

Sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, in assenza di titolo abilitativo, che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni.

DIFFORMITA' RILEVATE

1. realizzazione della camera n.2;
2. accorpamento del ripostiglio (prima appartenente all'interno 2);
3. realizzazione nuovo vano porta del soggiorno e conseguente chiusura del vecchio.

Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di **una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA tardiva)**, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., relativa ad interventi già eseguiti, da inoltrare telematicamente al Municipio VI attraverso il portale SUET del Comune di Roma, previo incarico ad un tecnico abilitato di fiducia dell'acquirente.

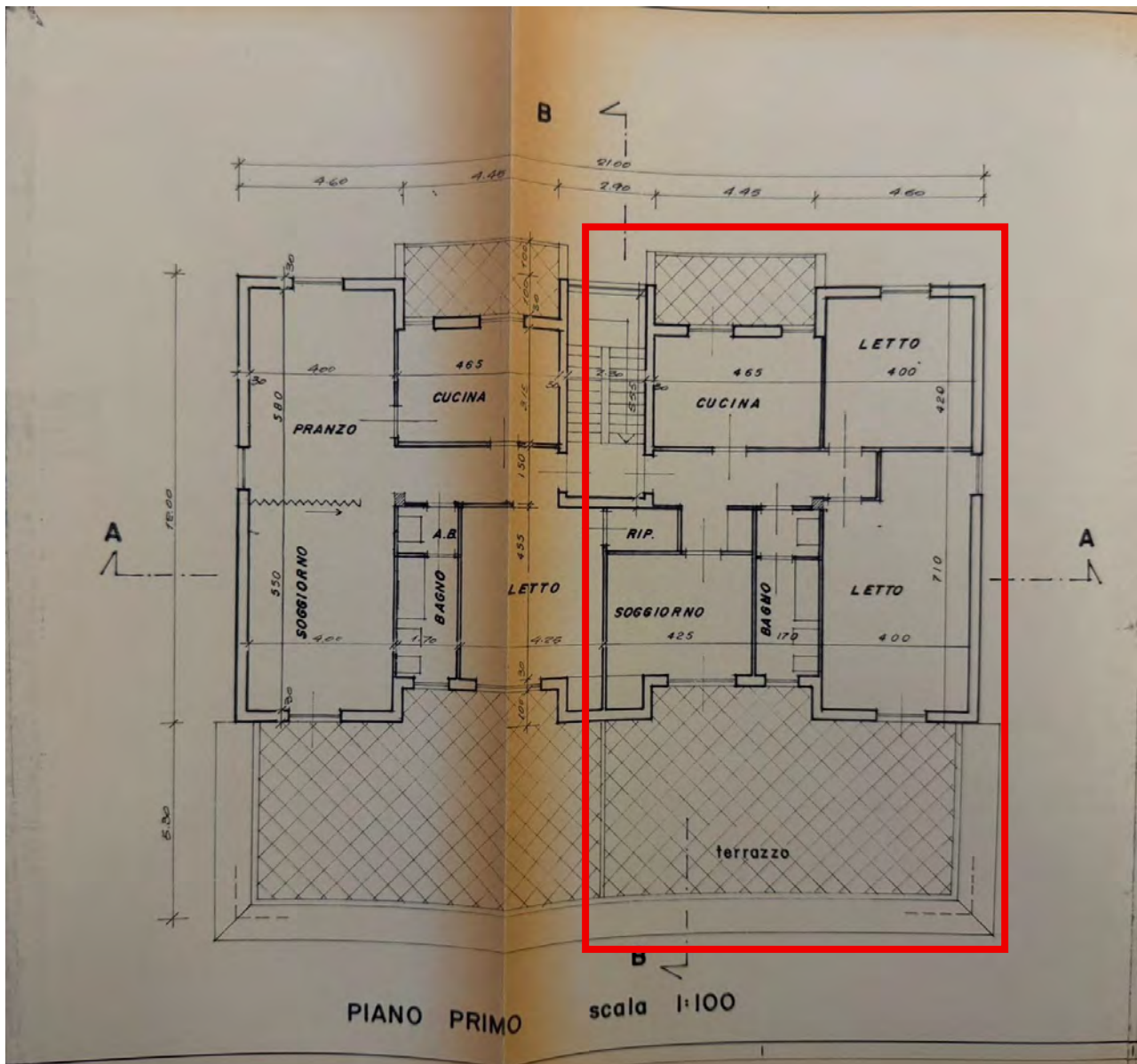
Gli oneri necessari alla predisposizione e presentazione della pratica urbanistico-edilizia, alla conseguente regolarizzazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A., nonché il compenso professionale del tecnico incaricato, stimati dallo scrivente in complessivi **€ 3.000,00**, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e saranno decurtati dal valore finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



ELABORATO GRAFICO ULTIMO TITOLO ASSENTITO

PIANO PRIMO - INT.1

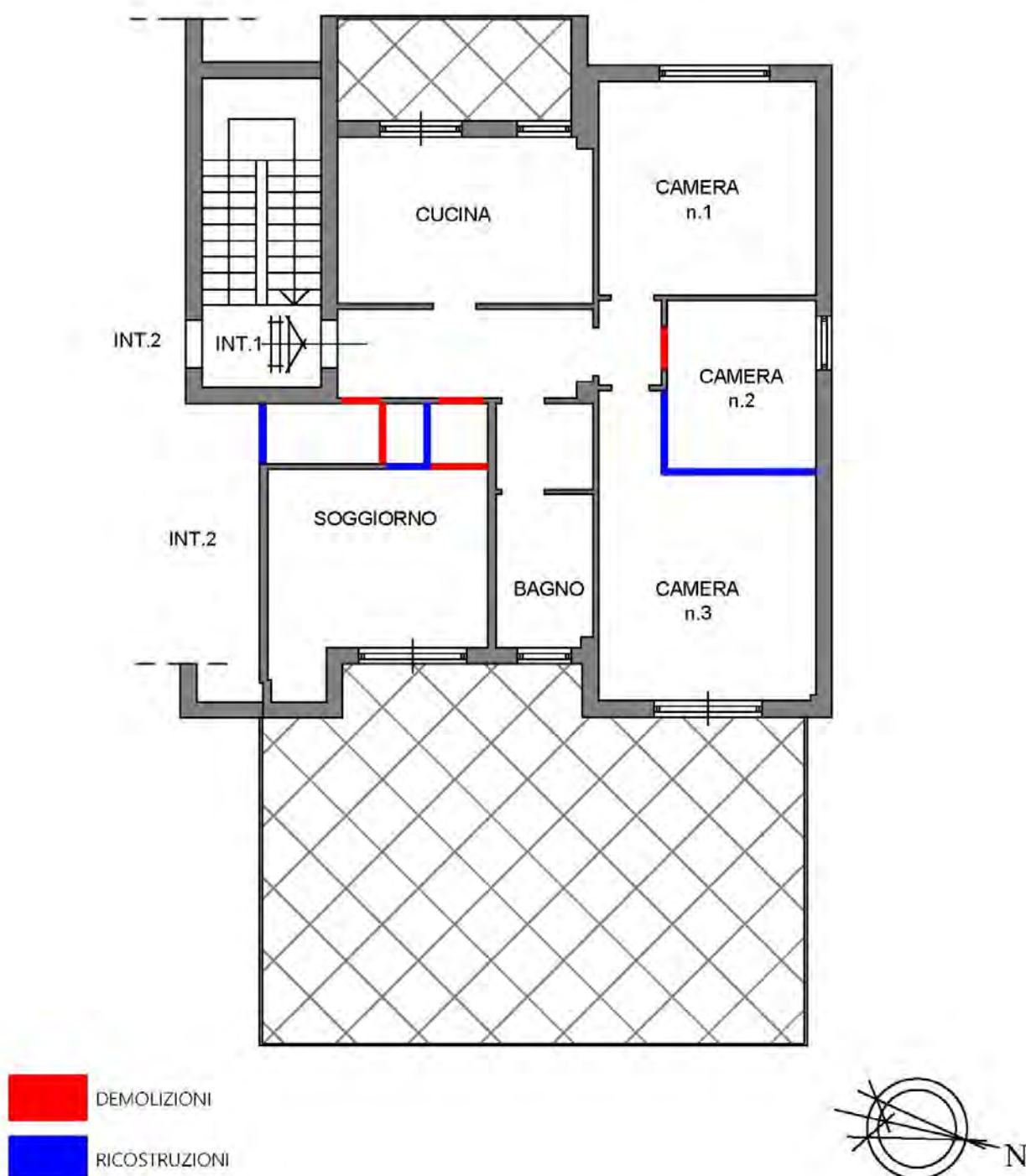


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Casilina n.1883G

Piano Primo

APPARTAMENTO int.1



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito come si evidenzia nell'elaborato grafico pag.76.

Sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, in assenza di titolo abilitativo, che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni.

DIFFORMITA' RILEVATE

1. realizzazione della cucina in quella che da progetto era la camera da letto;
2. chiusura del vano porta tra quella che da progetto era la cucina (oggi camera n.1) e quella che era la camera da pranzo (oggi camera n.2);
3. realizzazione di una spalletta in cucina;
4. chiusura del vano porta del ripostiglio ceduto all'interno 1;
5. realizzazione di un vano di circa 5,00 mq tra la camera n.2 e la camera n.3.

Le difformità descritte ai punti 1, 2, 3 e 4 potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA tardiva)**, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., relativa ad interventi già eseguiti, da inoltrare telematicamente al Municipio VI attraverso il portale SUET del Comune di Roma, previo incarico ad un tecnico abilitato di fiducia dell'acquirente.

Gli oneri necessari alla predisposizione e presentazione della pratica urbanistico-edilizia, alla conseguente regolarizzazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A., nonché il compenso professionale del tecnico incaricato, stimati dallo scrivente in complessivi **€ 3.000,00**, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e sono stati considerati in detrazione nella determinazione del valore finale di stima.

La difformità n.5 (vano di 5,00 mq finestrato) non risulta conforme ai requisiti dimensionali minimi previsti per le camere da letto singole (art.40 lett.b) del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Deliberazione n. 5261 del 18/08/193). Il medesimo vano non è qualificabile come ripostiglio, ai sensi dell'art. 41, lett.b), del sopra citato Regolamento, in quanto dotato di finestra apribile e avente superficie superiore a 4,00 mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, la difformità non risulta suscettibile di regolarizzazione edilizia e si rende pertanto necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

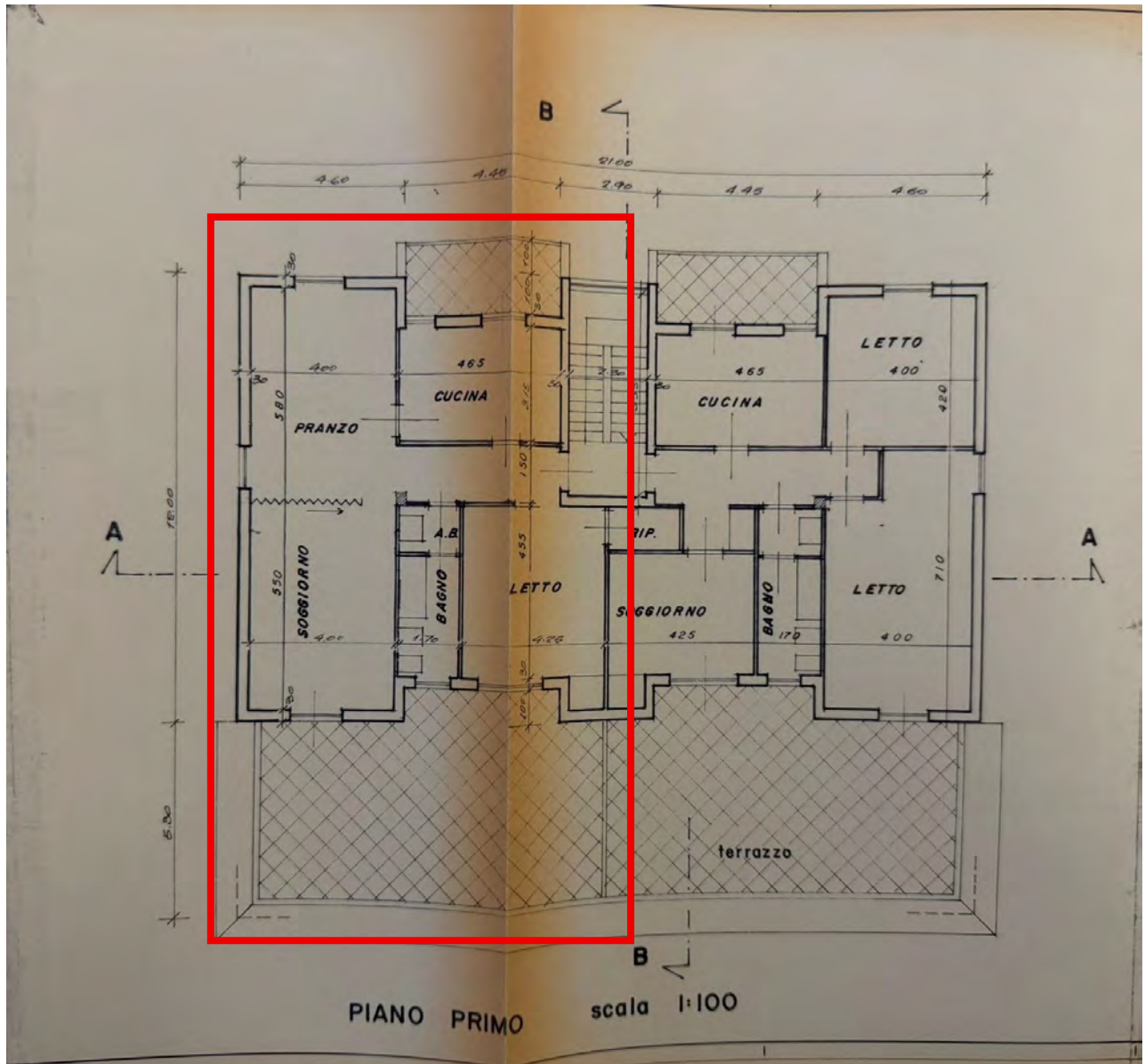
Il costo stimato per l'esecuzione delle opere di ripristino, quantificato dallo scrivente in **€ 2.000,00**, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e detratto dal valore finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



ELABORATO GRAFICO ULTIMO TITOLO ASSENTITO

PIANO PRIMO - INT.2

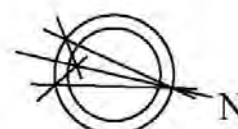
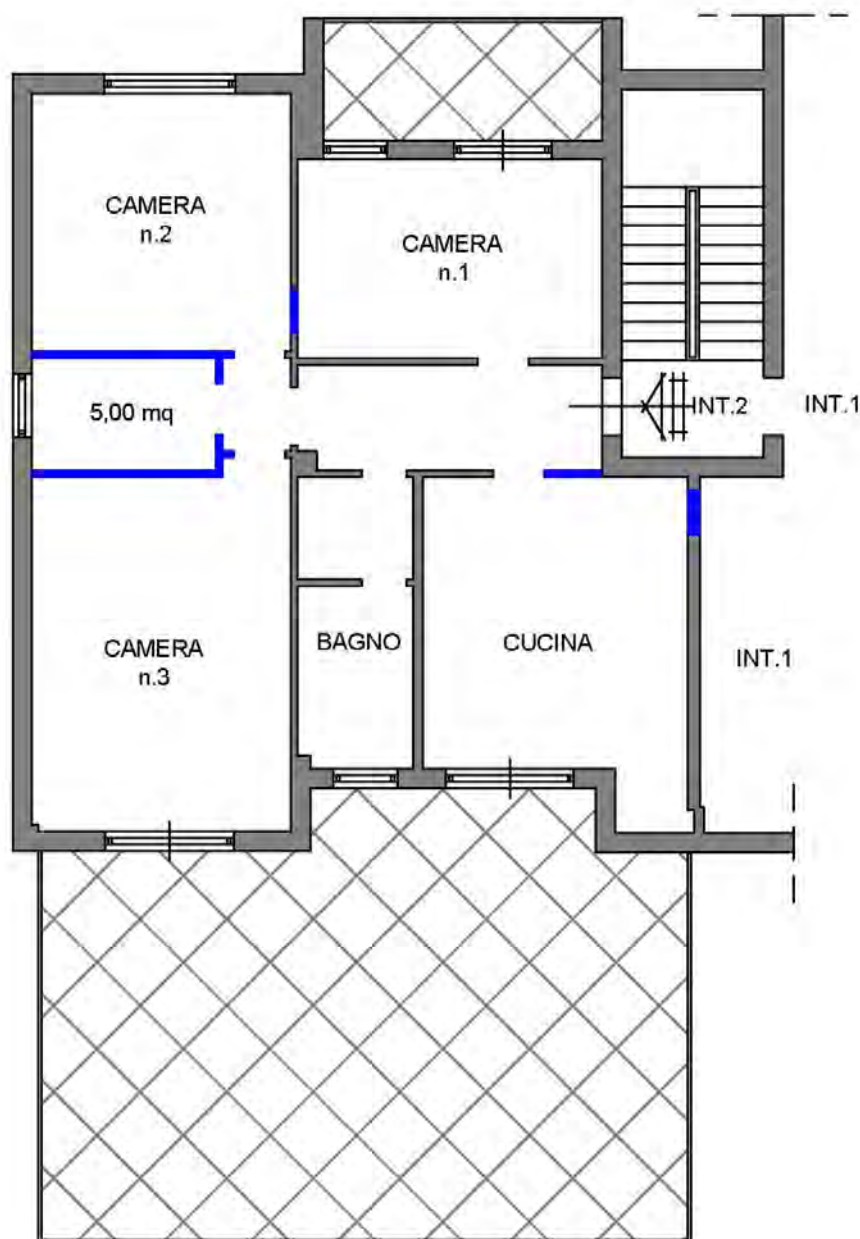


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Casilina n.1883G

Piano Primo

APPARTAMENTO int.2



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al progetto edilizio (foto pag. 78 - 79).

Nonostante la risposta negativa del municipio VI, lo scrivente ha effettuato ulteriori ricerche riscontrando con il tecnico dell'epoca che con CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) prot. CH 2020/78851 del 12.06.2020, inviata e protocollata proprio dal municipio VI (foto pag.80), sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione che hanno comportato il frazionamento degli originari interni 3 (sub. 6) e 4 (sub.7), generando i nuovi interni 3 (sub. 504), 4 (sub. 505) e 5 (sub. 506).

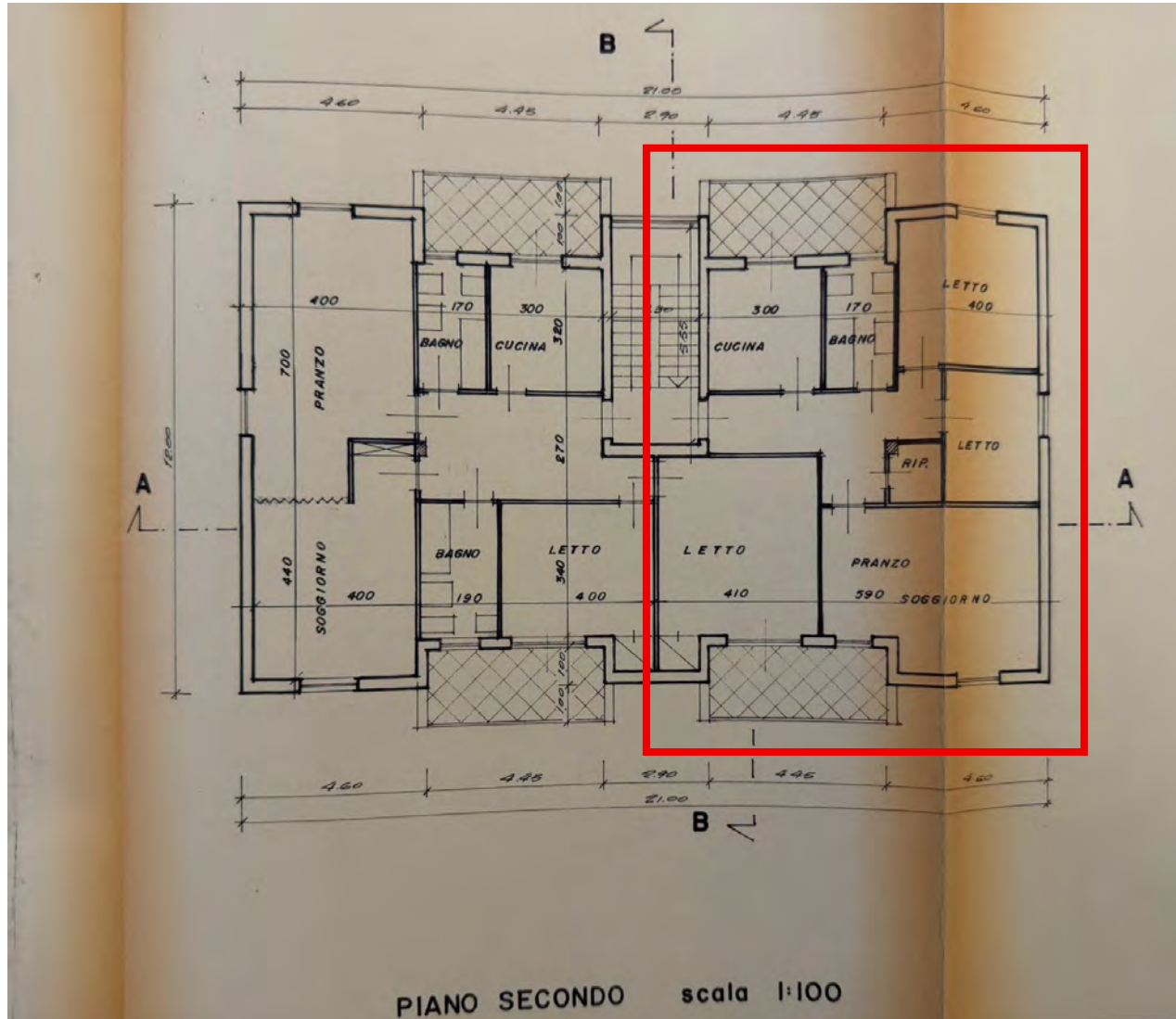
La planimetria dello stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata alla CILA prot. CH 2020/78851.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



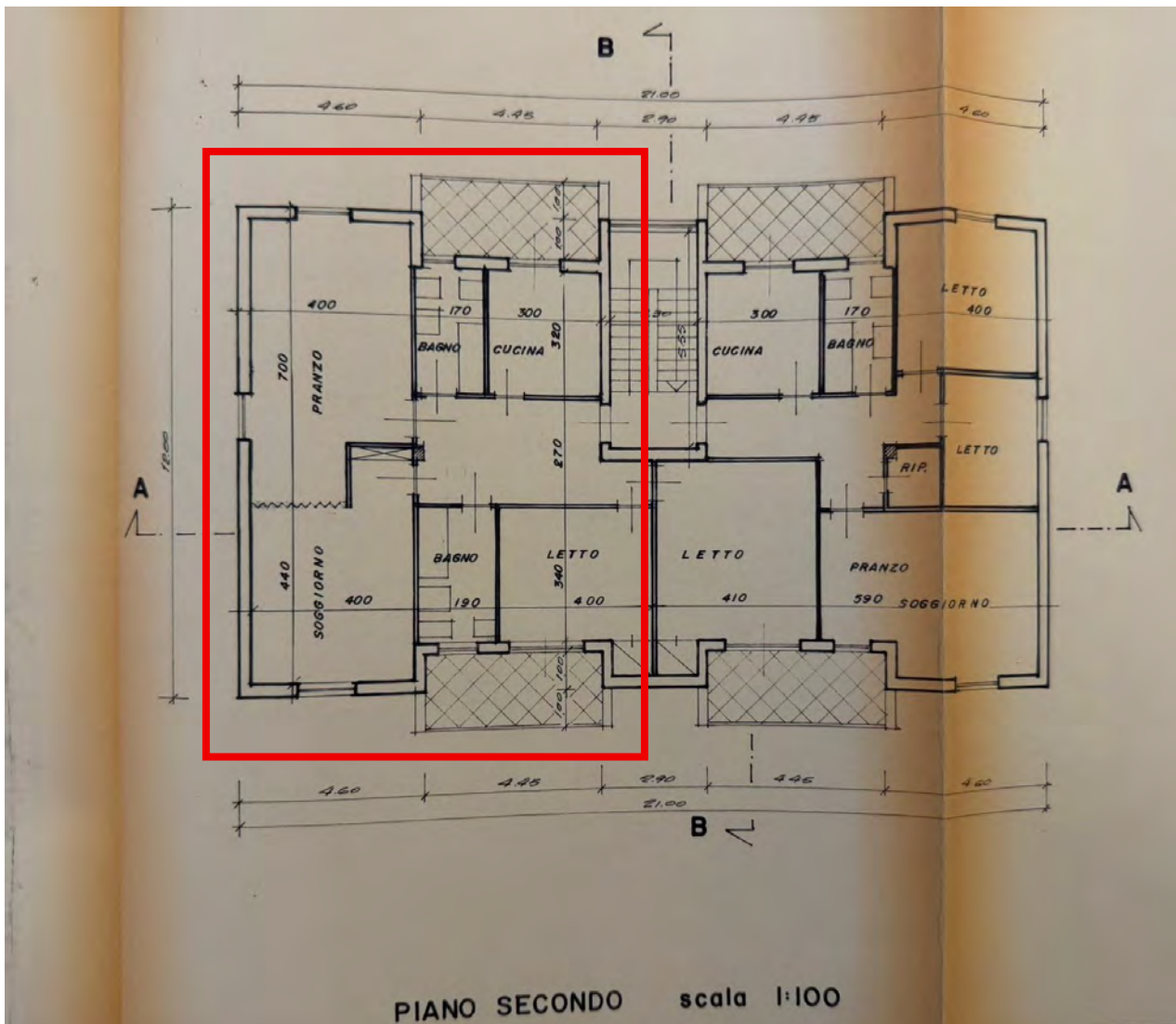
ELABORATO GRAFICO ULTIMO TITOLO ASSENTITO

PIANO SECONDO - originario INT.3

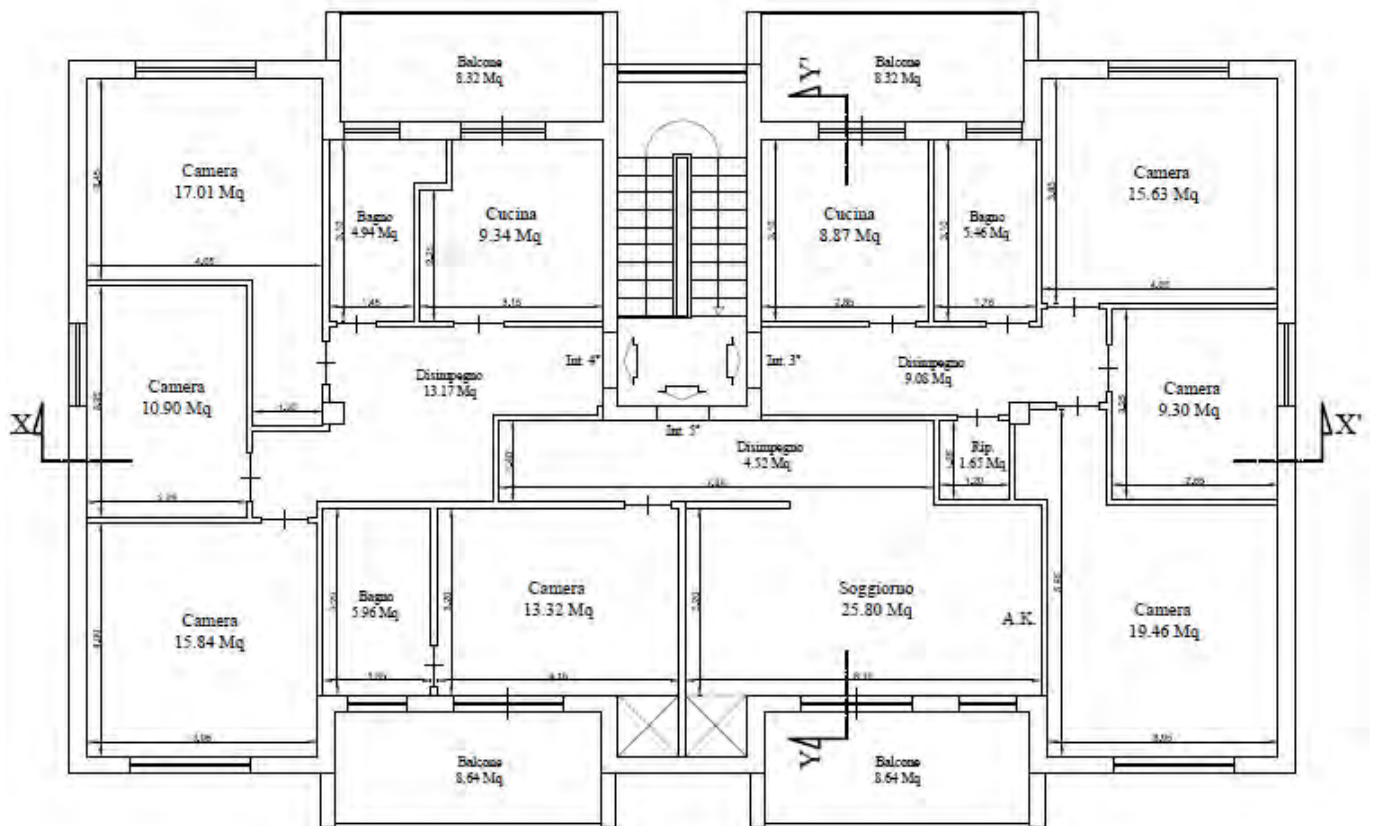


ELABORATO GRAFICO ULTIMO TITOLO ASSENTITO

PIANO SECONDO - originario INT.4



PLANIMETRIA GENERALE
Post-Operam
Scala 1:100

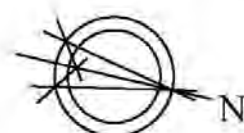
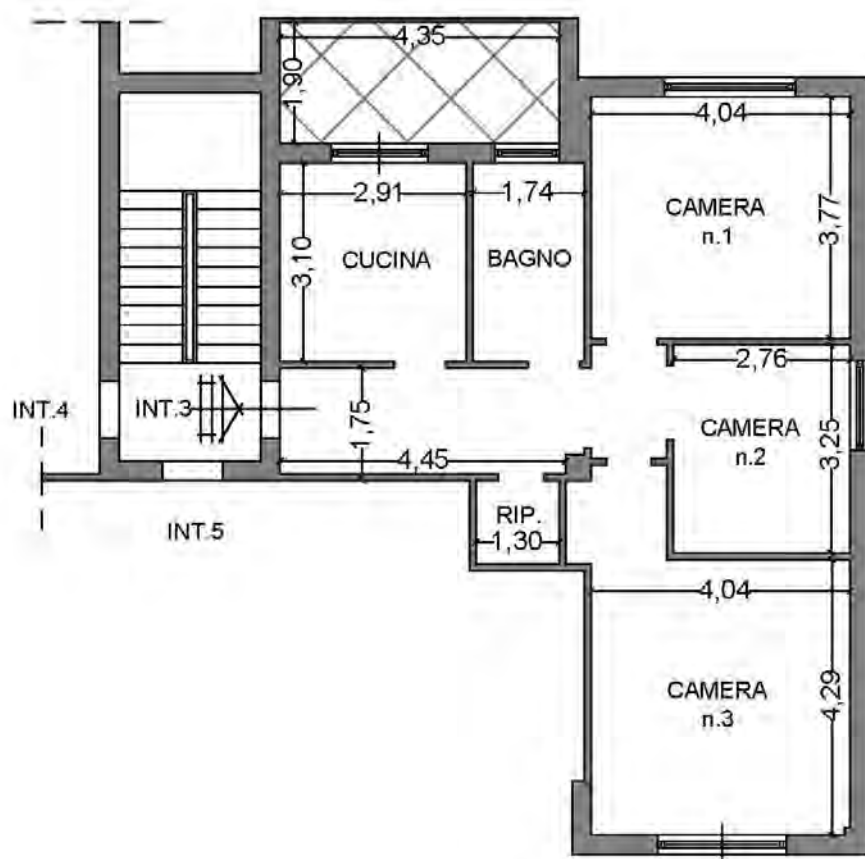


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Secondo

APPARTAMENTO int.3

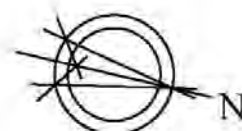
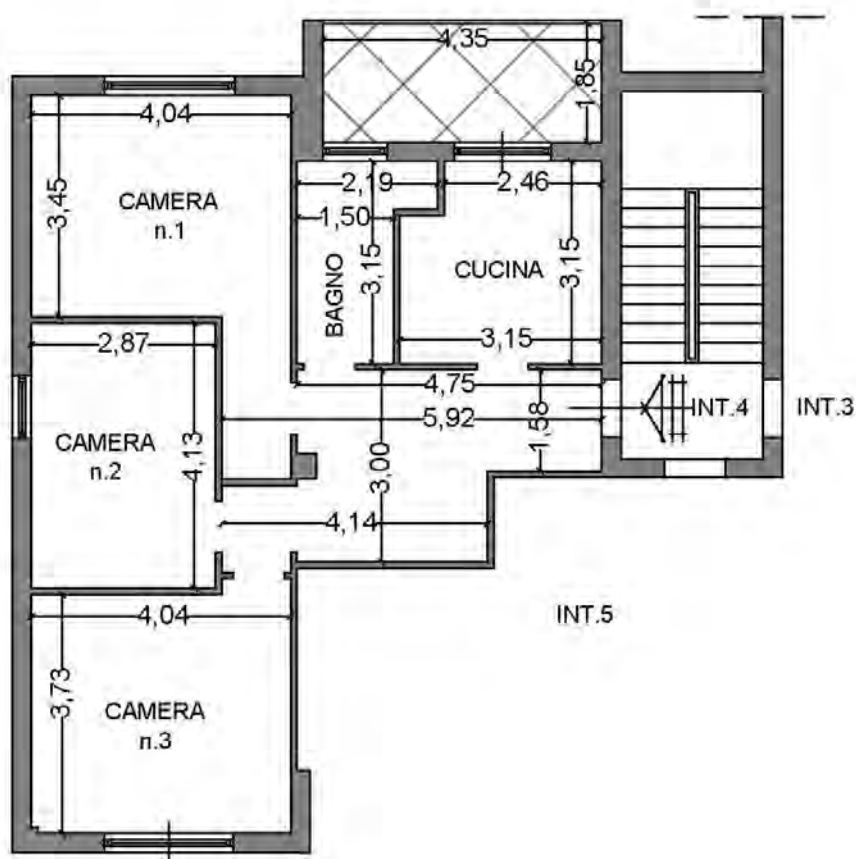


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Secondo

APPARTAMENTO int.4

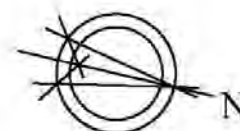
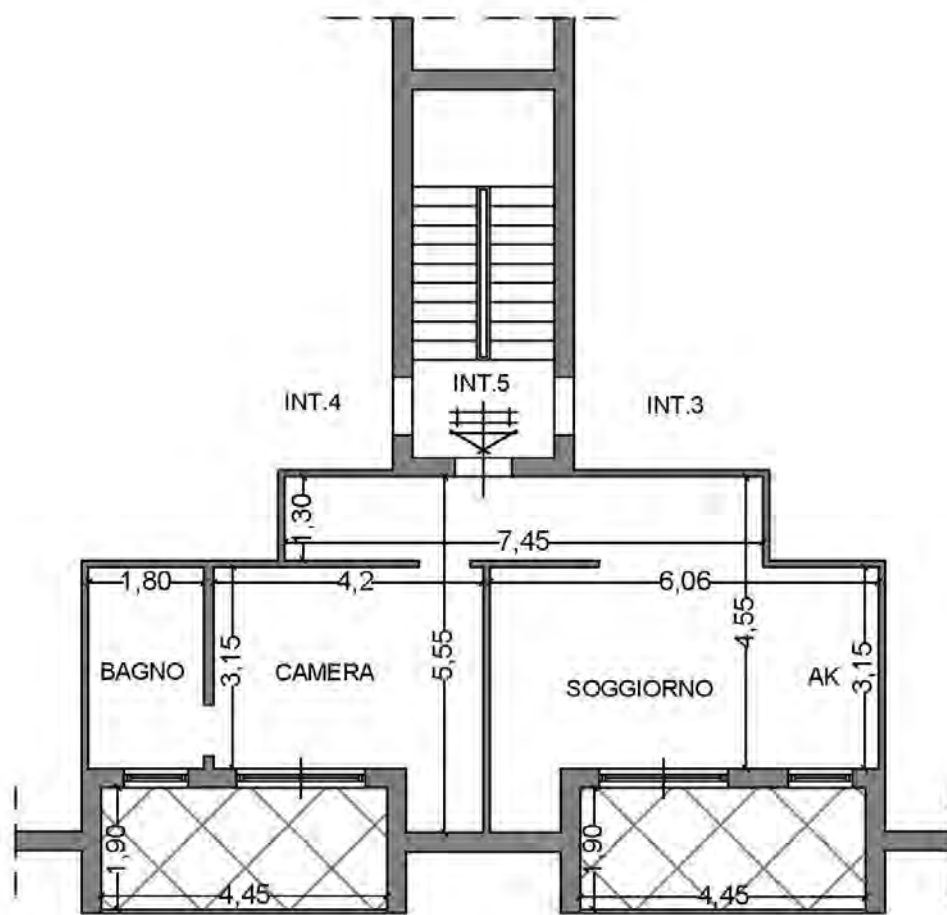


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883G

Piano Secondo

APPARTAMENTO int.5



BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito come si evidenzia nell'elaborato grafico pag.86.

Sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, in assenza di titolo abilitativo, che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni.

DIFFORMITA' RILEVATE

1. realizzazione pareti mobili con struttura in alluminio e pannelli in multistrato;
2. i pilastri sono stati graficizzati in modo errato.

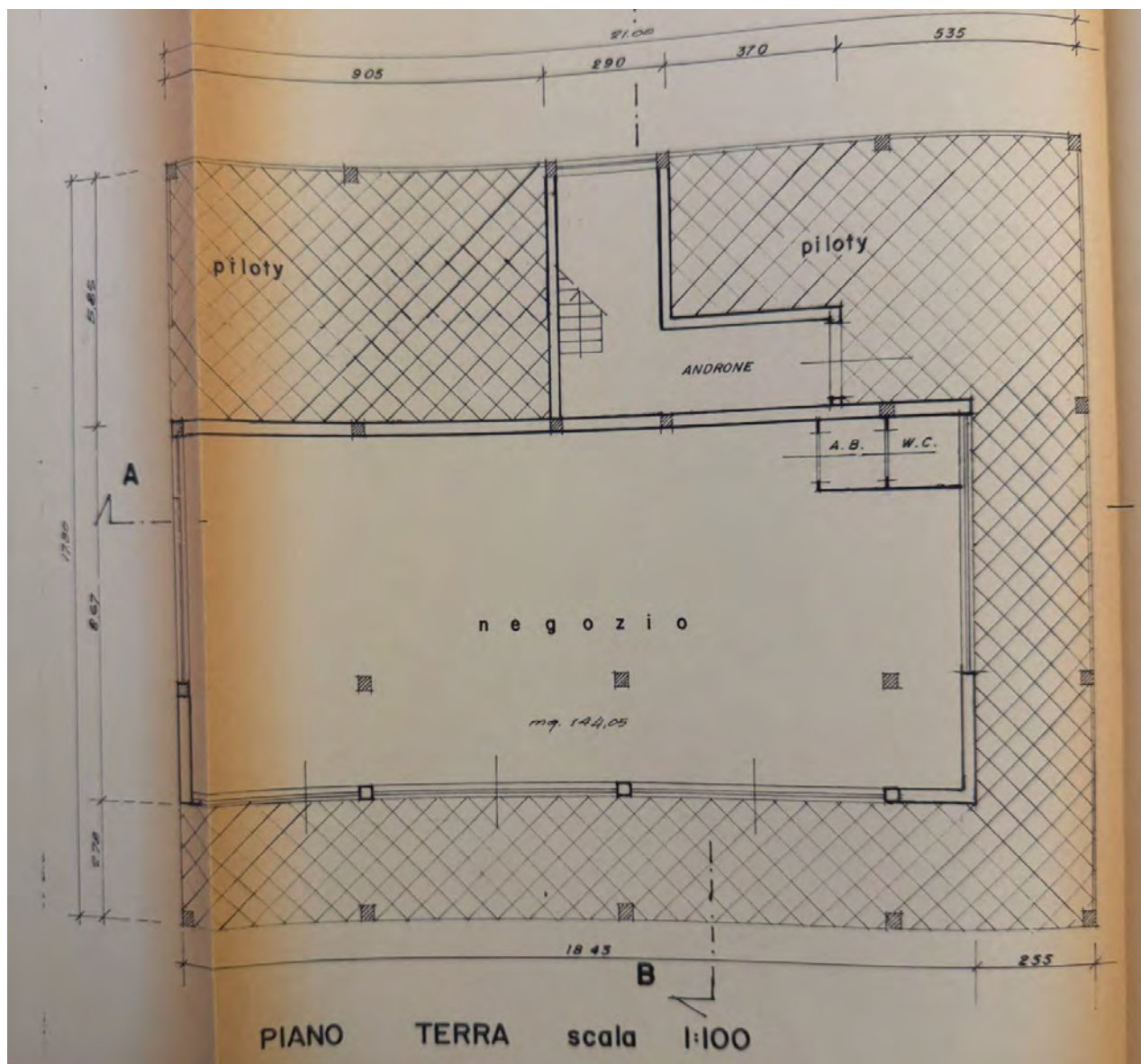
Le pareti dovranno essere smontate e smaltite; i costi necessari per il ripristino allo stato quo ante dei luoghi, che lo scrivente ritiene pari a **€ 2.000,00**, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal valore finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



ELABORATO GRAFICO ULTIMO TITOLO ASSENTITO

PIANO TERRA - LOCALE COMMERCIALE



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Casilina n.1883F

Piano terra

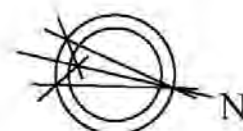
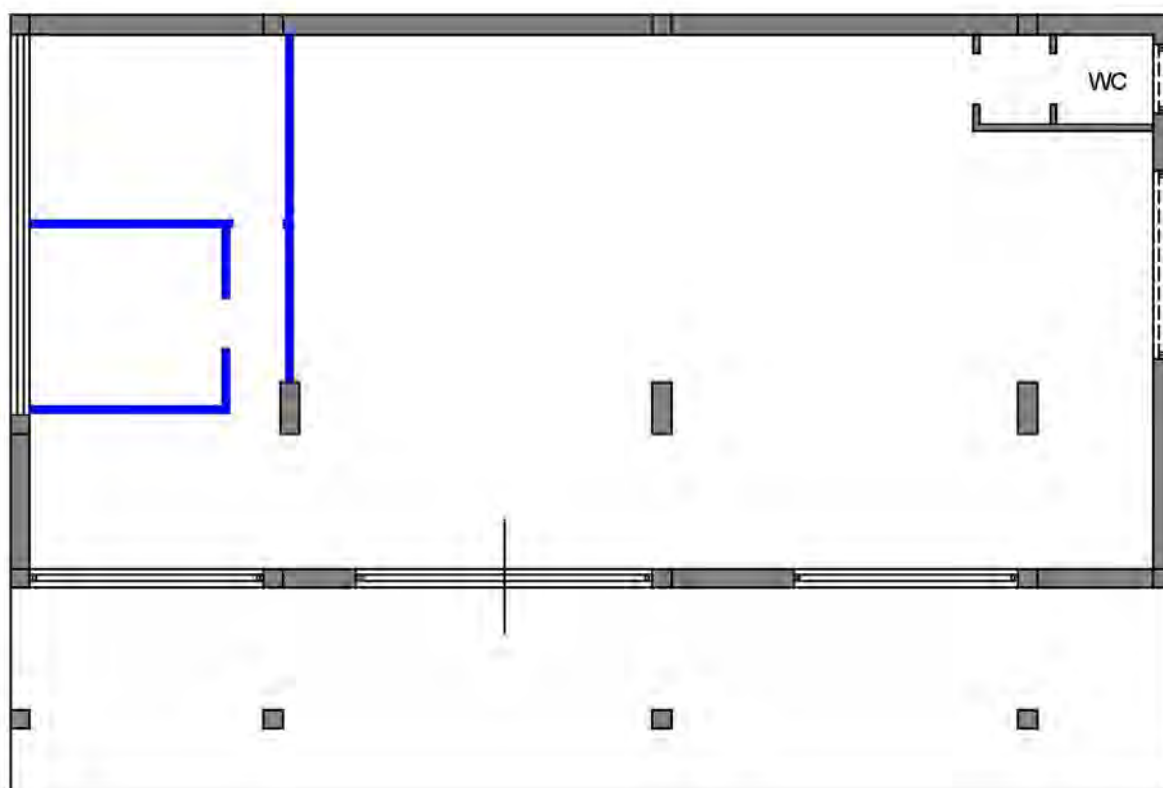
NEGOZIO sub.3



DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI PARETI MOBILI



BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S

I 2 beni sono stati accorpati in UNICO LOTTO in quanto al momento del sopralluogo è stato accertato che, pur avendo destinazioni urbanistiche differenti (magazzino e garage), sono stati fusi attraverso una diversa distribuzione degli spazi interni, non sanabile ai sensi del regolamento urbanistico/edilizio nonché in rispetto dell'atto d'obbligo (formalità 53288 del 16/10/1989).

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva che lo stato dei luoghi dei due beni non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito (pag.89) come si evidenzia negli elaborati grafici a pag. 90 e 91.

BENE 7 - DIFFORMITÀ RILEVATE

1. l'accesso è in posizione differente e una delle finestre è di grandezza inferiore rispetto al progetto assentito;
2. demolizione del lavatoio;
3. demolizione dell'intercapedine e conseguente annessione della relativa superficie.

BENE 8 - DIFFORMITÀ RILEVATE

1. l'accesso è in posizione avanzata rispetto al progetto assentito, con l'accorpamento di circa 30,00 mq di superficie;
2. demolizione dell'intercapedine e conseguente annessione della relativa superficie.

BENE 7 + BENE 8 - DIFFORMITÀ RILEVATE

Demolizione delle originarie pareti divisorie tra il bene n. 8 (sub 8) e il bene n. 7 (sub 9), con realizzazione di nuove partizioni interne.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ

Le difformità descritte ai punti 1 e 2 del **BENE n.7** potranno essere regolarizzate dall'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia mediante la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** per lavori già eseguiti da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza (mun.6).

Gli oneri per la presentazione della pratica urbanistico-edilizia, per la successiva regolarizzazione catastale mediante procedura DO.C.F.A. che regolarizzerà anche l'esatta consistenza (e conseguentemente la rendita) del bene n.7, nonché il compenso professionale del tecnico incaricato, sono stimati in complessivi **€ 5.000,00**. Tali importi resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e saranno decurtati dal valore finale di stima.

La difformità descritta al punto 3 del **BENE n.7**, la difformità descritte ai punti 1 e 2 del **BENE n.8**, oltre alla fusione tra i due beni con destinazioni d'uso differenti non sono sanabili; pertanto dovrà essere **ripristinato lo stato dei luoghi conformemente al titolo edilizio assentito, attraverso la ricostituzione delle superfici originarie dei due immobili.**

I costi necessari per il ripristino dello stato quo ante dei due beni (bene n. 7 e bene n.8) sono stimati dallo scrivente in **€ 30.000,00**. Tali oneri resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e saranno decurtati dal valore finale di stima.

Per il bene n.7 non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

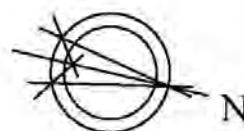
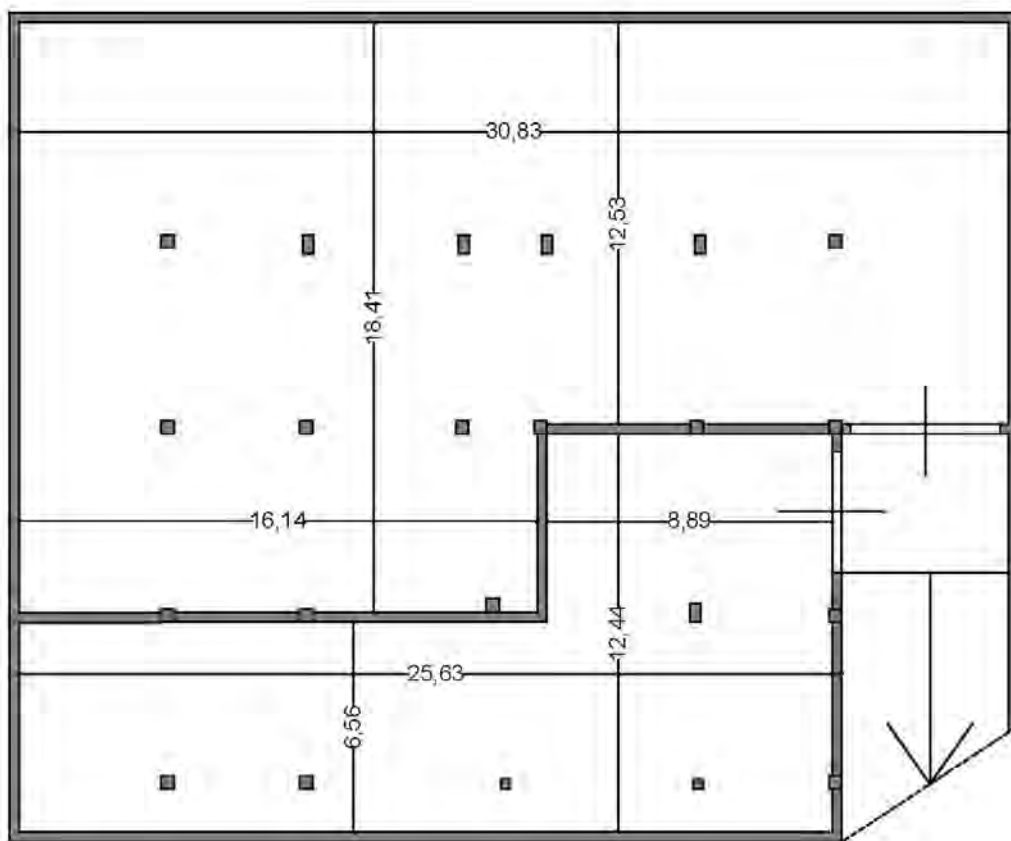


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Casilina n.1883H

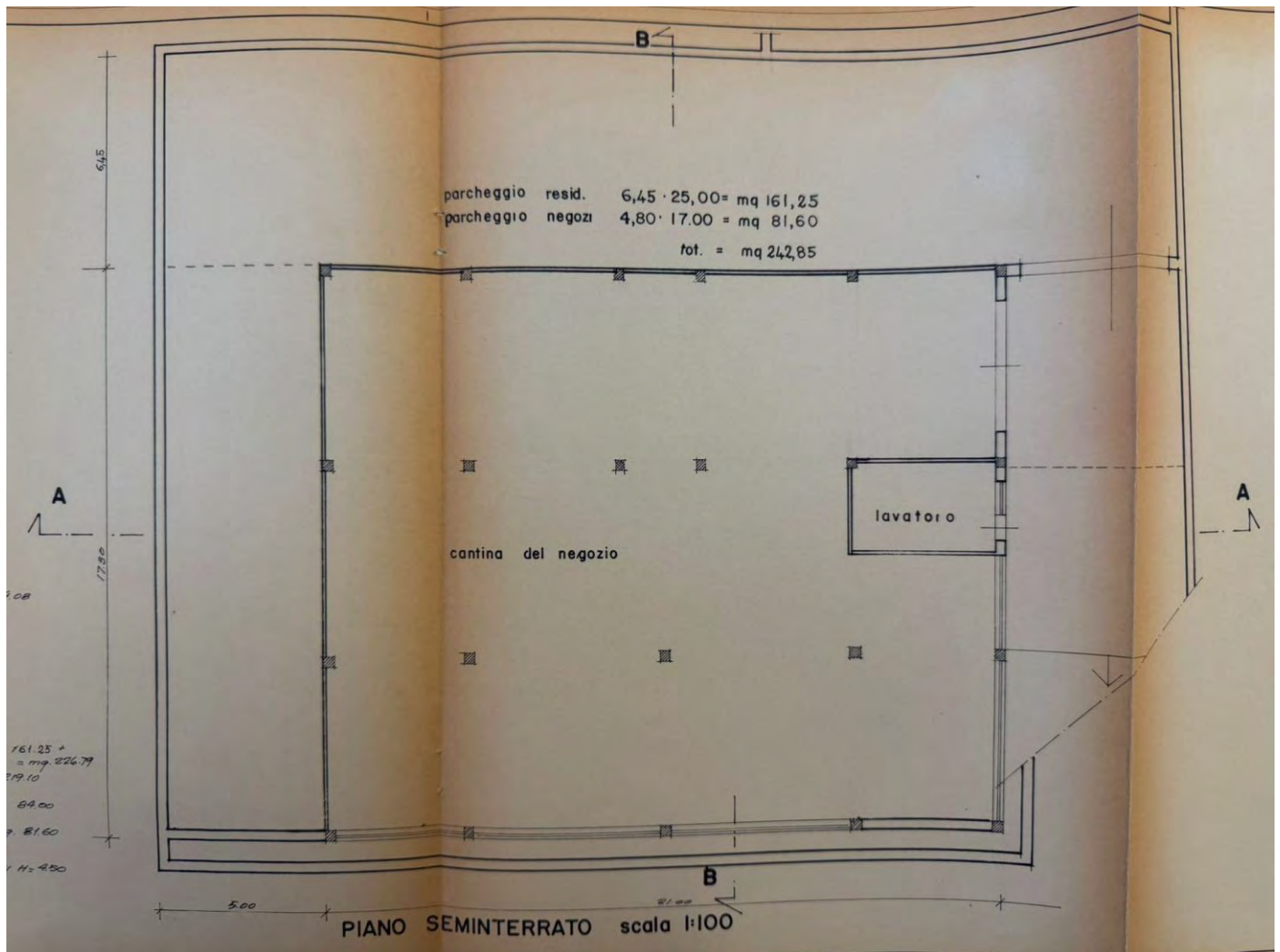
Piano Seminterrato

BENE N.7 BENE N.8



ELABORATO GRAFICO ULTIMO TITOLO ASSENTITO

PIANO S1

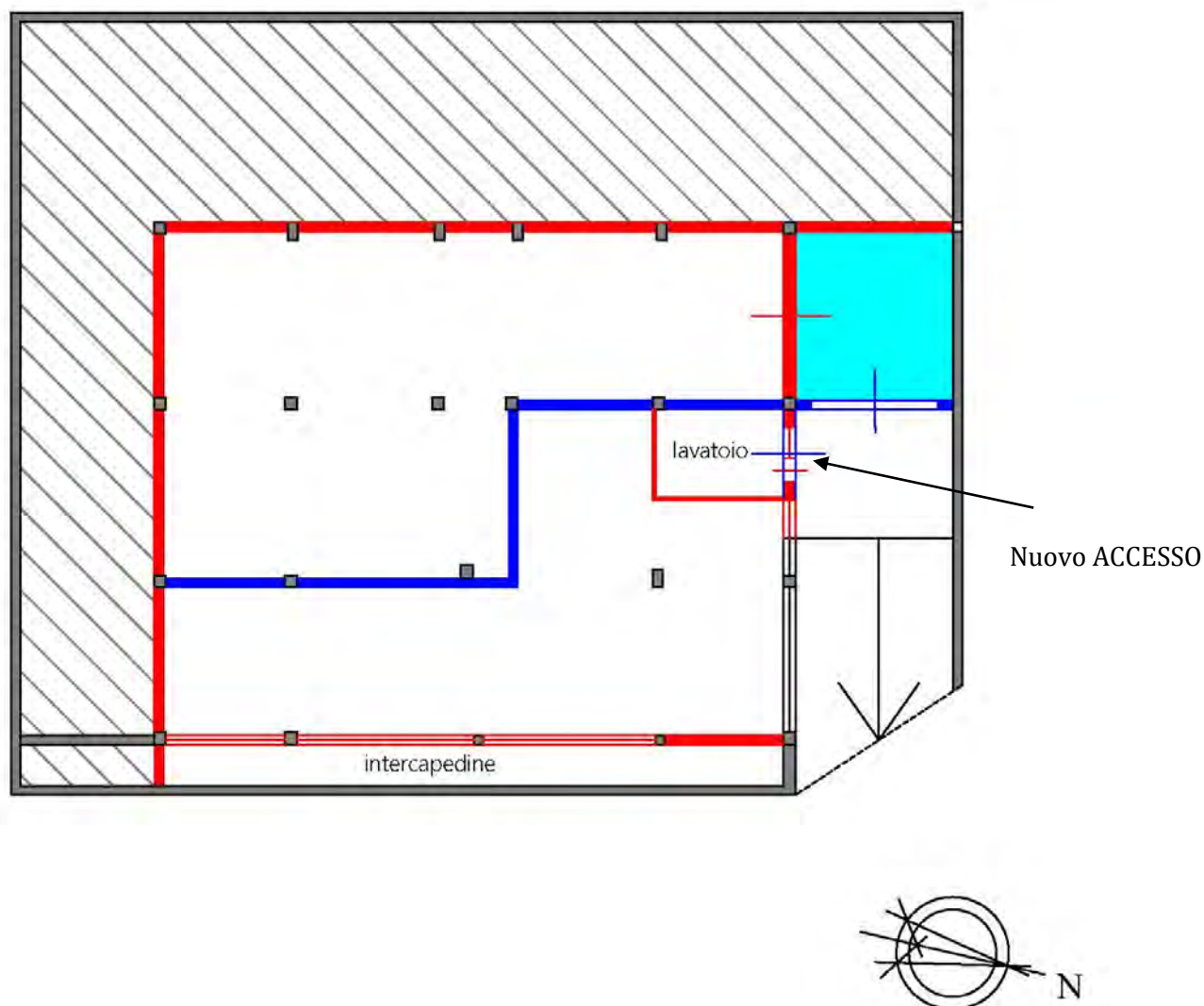


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Casilina n.1883H

Piano Seminterrato

MAGAZZINO SUB.9



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Casilina n.1883H

Piano Seminterrato

AUTORIMESSA SUB.8



sub 9



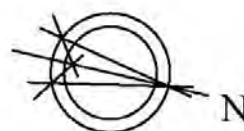
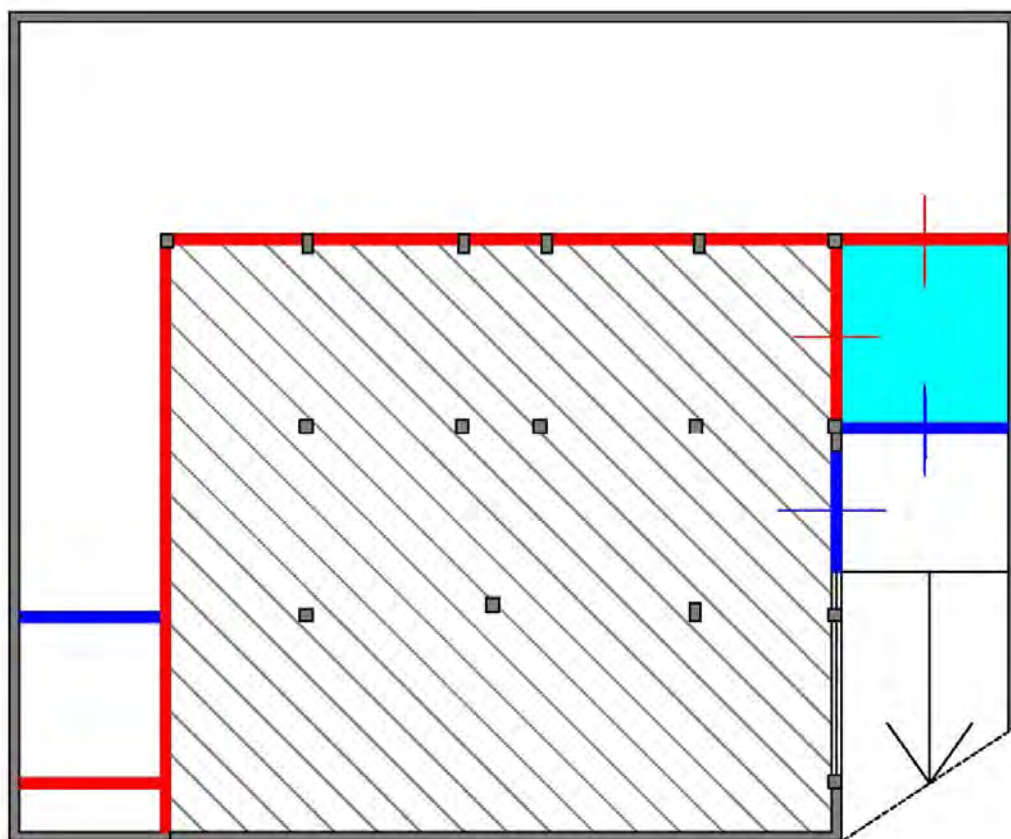
DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI



Superficie annessa abusivamente



BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire 132/C del 13.02.1985 (prog. n.35382/84);
- Permesso di costruire 362/C del 30.04.1988 (variante prog.n.193844/87).

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il VI municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica Ufficio Area Edilizia Privata rep.n.1466 del 02.02.2026 (prot.CH/2026/18599 del 02/02/2026) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto.

Si allega risposta negativa della Direzione Tecnica Area Edilizia Privata del municipio VI (prot.28868 del 17.02.2026).

Dall'analisi del fascicolo progettuale acquisito presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica non è stata rinvenuta documentazione attestante il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Conseguentemente, ogni onere tecnico, amministrativo ed economico finalizzato alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., resterà integralmente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'istruttoria potrà essere espletata mediante l'incarico ad un tecnico abilitato di fiducia dell'acquirente ed il relativo rilascio risulterà subordinato alla verifica della conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari, alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, risparmio energetico e salubrità degli ambienti, nonché alla produzione delle certificazioni di conformità degli impianti e dei collaudi previsti dalla normativa di settore.

Per quanto sopra esposto il lotto n.9 subirà una decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, come da elaborato grafico (difformità) a pag. 112.

DIFFORMITÀ RILEVATE

1. accesso in posizione diversa rispetto a quanto indicato nel progetto assentito (demolizione e ricostruzione tramezzi);
2. accorpamento con il magazzino della superficie a destinazione di parcheggio;
3. demolizione della parete di confine con l'intercapedine e conseguente ampliamento della superficie assentita;
4. realizzazione nuove partizioni interne;
5. le aperture delle finestre risultano diverse;
6. realizzazione scale lungo la rampa.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ

Le difformità descritte ai punti 2 e 3 non sono sanabili; pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi conformemente al titolo edilizio assentito, attraverso la ricostituzione delle superfici originarie dei due immobili e il ripristino dell'accesso.



I costi necessari per il ripristino dello stato quo ante sono stimati dallo scrivente in **€ 15.000,00**. Tali oneri resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e saranno decurtati dal valore finale di stima.

Le difformità descritte ai punti 1, 4, 5 e 6 potranno invece essere regolarizzate mediante presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** per lavori già eseguiti da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza (mun.6).

Gli oneri per la presentazione della pratica urbanistico-edilizia, per la successiva regolarizzazione catastale mediante procedura DO.C.FA. che regolarizzerà anche l'esatta consistenza (e conseguentemente la rendita) del bene n.7, nonché il compenso professionale del tecnico incaricato, sono stimati in complessivi **€ 5.000,00**. Tali importi resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e saranno decurtati dal valore finale di stima.

Inoltre dovrà essere regolarizzato il locale destinato a **parcheggio** (presente nell'elaborato grafico progettuale a pag.96) attraverso nuovo accatastamento **DO.C.FA.** i cui costi pari a **€ 1.500,00** saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo totale di stima.



CODICE ISTAT
N. 1695304



Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 35382

Anno 1984

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Concessione N. 132/c

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da

quale direttore dei lavori registrata il 19/7/84 al n. di prot. 35382 ed a firma del Geom. Levata Hupelo
la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio della Ripartizione XV, diretta ad ottenere

sull'area-sull'immobile sito in Roma via B. F. Finocchietti - V. C. C. n. 18,7

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 17/10/84;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 5/10/82;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale del Vigili del Fuoco n. del

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reverse n. 92139 del 8/1/85 di L. 28.384.950, relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n.

del Consiglio Comunale - prot. 50594/84; Visto nota ACEA prot. 24818/84

Visto l'impostare contributo commisurato al costo della costruzione di L. che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità

ed il cui pagamento è garantito da ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto che l'obbligo vincolo lotto, parcheggio casuale, servizio edificio, parcheggio privato a serv. uss, parcheggio uso pubblico verde, giardino colonile, alternative (8), aut. d'uso p. serv. ed. intestato al serv. pubblico, p. parcheggio pubblico - V. C. C. n. 18,7 del 15/11/84 con 17/11/84 n. 68304 Visto che esiste un contratto all'A.C. della parte di lotto intestato all'edilizia

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

A1

con domicilio in Via congress è concesso di eseguire
a titolo i lavori di

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanctio allegata a legge 11/1/84
ed in caso di avvenire medianti allacciamento all'acquedotto cittadino; 2) l'edilizia e la costruzione delle opere di rifinito dovranno essere amministrate mediante illecito alla sua vicina forma comunale. Ogni altra materia non potrà essere accolta. L'intero foglio del fabbricato

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni

Visto (C.F.)

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica. E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n.

L. 85.200

Roma, 13 FEB 1985

Il sottoscritto si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

Ing. Pietro E. Messo



IL CONCESSIONARIO

Protocollo N. 193846

Anno 1987



Rip. XV - Mod. 79

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Concessione N. 362/c

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da

quale direttore dei lavori registrata il 2-11-87 quale ed a firma del Giancarlo Tugolo
la concessione per la esecuzione dei lavori di manuale edificio al n. di prot. 193846 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere

sull'area-sull'immobile sito in Roma Via Casilina;
Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia
nella seduta del 23-12-87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 20-11-87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. del

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reversale n. del di relativa al pagamento effettuato presso
la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. del

Visto Penso di avere per determinato costr. prot 19720/87

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. che dovrà essere corrisposto
secondo le seguenti modalità
ed il cui pagamento è garantito da ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10
del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto Atto di obbligo per lo studio d'uso dei locali di proprietà e delle
edifici e relativi ad essere colti all'ENEL, perché con il di per
edificio non è stato di uso pubblico, bensì di uso privato. Per questo ho
la rep. 28-3-88 n. 25-3-88 a 18487 part. 111 del cap. 1 del libro 1° della
legge 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al

con domicilio in Via n. è concesso di eseguire
a titolo i lavori di manuale edificio

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa
vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni della concessione n. 132/c del
13-12-85

LA DATA DI RILASCIO DELLA PRESENTE

CONCESSIONE NON MODIFICA I TEMPI DI

DECORRENZA DELL'PRECEDENTE CONCES-

SIONE N. 132/c del 13-12-85

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro
il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni

Visto 85

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto,
essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova
concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai
competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche
dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore
dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a
disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle
quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione
delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali
lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 197650 per 2.000

Roma, li 30 APR. 1988

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente
concessione.

Tipografia Carpentieri - Roma

L'ASSESSORE

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

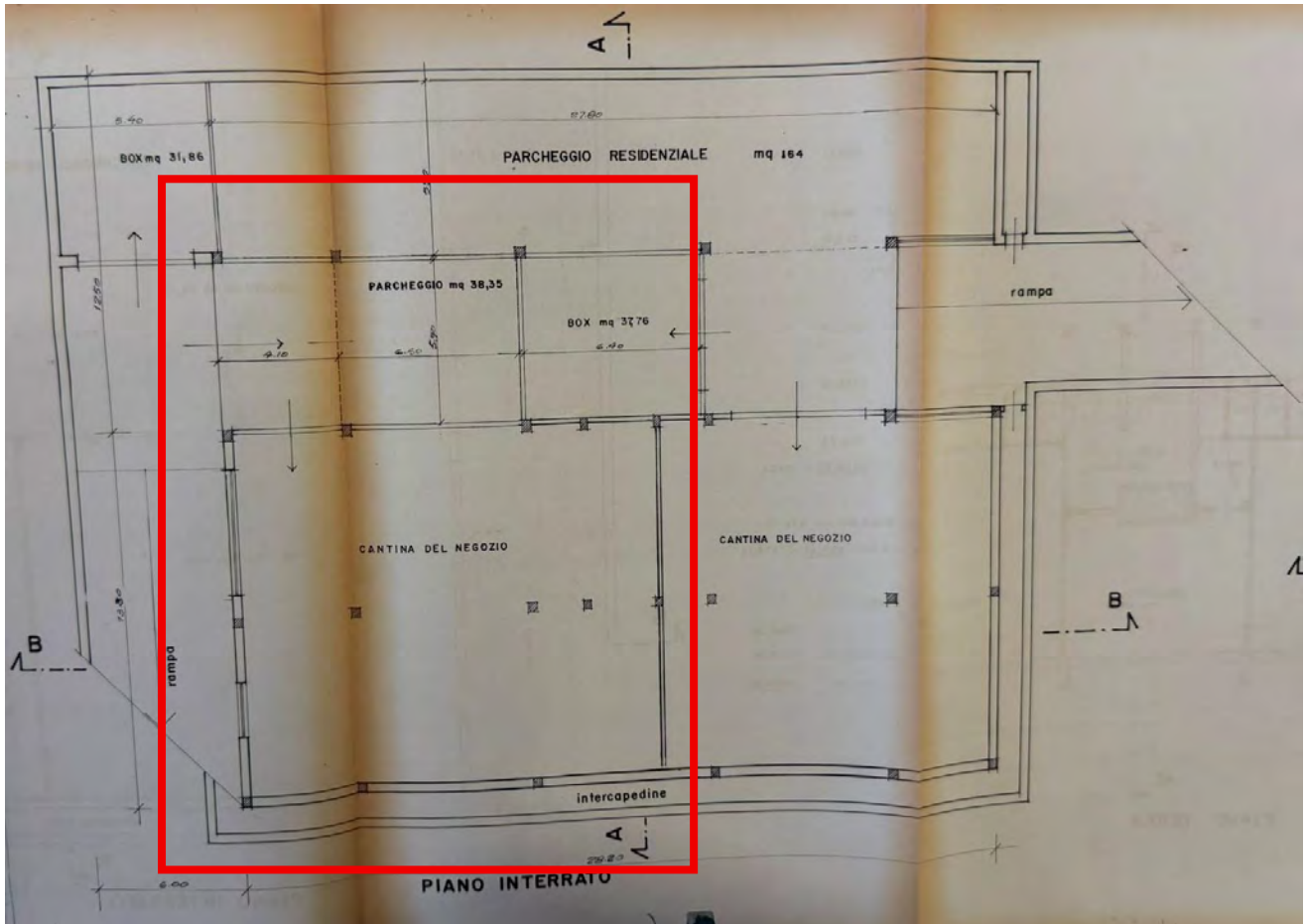
Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

Il CONCESSIONARIO

ELABORATO GRAFICO ULTIMO TITOLO ASSENTITO

PIANO S1

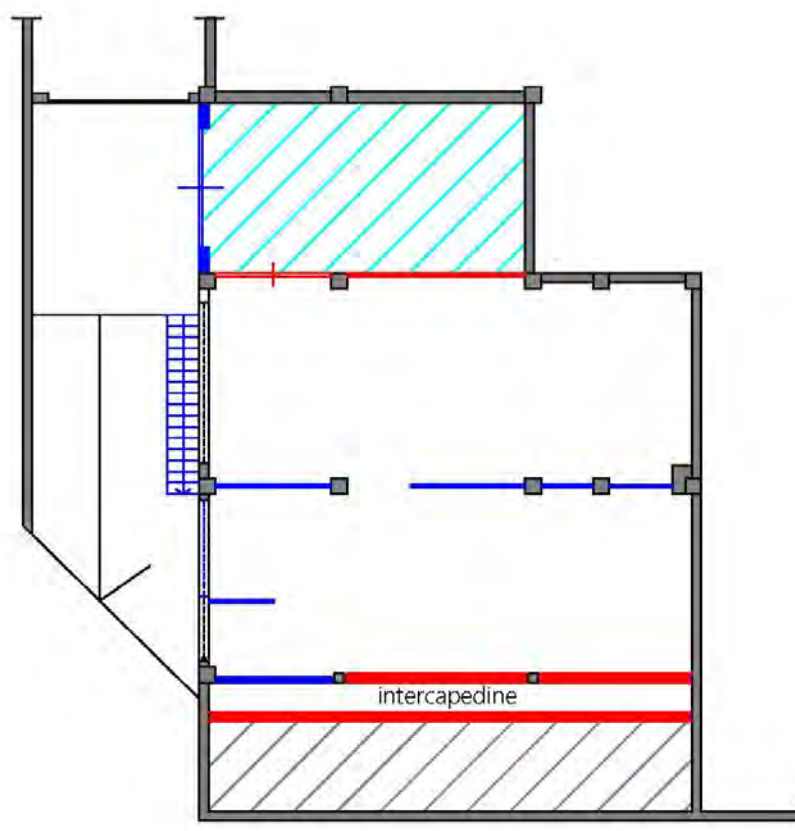
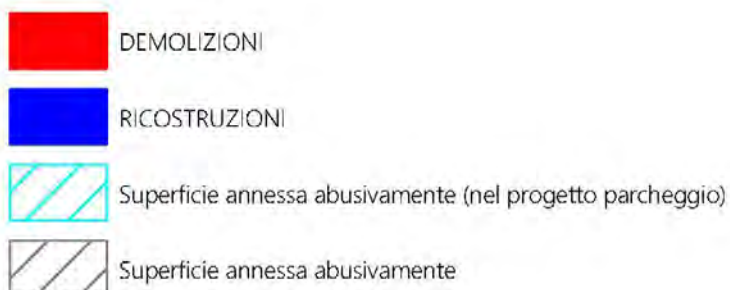


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Casilina n.2021

Piano Seminterrato

MAGAZZINO sub.34



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 3, PIANO 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883G, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883F, PIANO T

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1883H, PIANO S1

Gli immobili non sono ricompresi in condominio.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 2021, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile è ricompreso nel condominio di Via Serra di Falco n. 7. A seguito dei colloqui intercorsi con l'Amministratore, si evidenzia la presenza di debiti condominiali pari ad € 7.769,71, come meglio dettagliato nella documentazione condominiale ricevuta, che si allega al presente elaborato peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2
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. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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, Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII):
Appartamento I fascia: 1.800,00 €/mq
(Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Est - II numero 2025).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Abitazioni civili: 1.950,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 179.000,00 / 85,00 mq = 2.105,88 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 120,00 mq = 1.500,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 120,00 mq = 1.708,33 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 $(2.105,88 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} + 1.708,33 \text{ €/mq}) / 3 = 5.314,21 \text{ €/mq} / 3 = 1.771,40 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.800,00 €/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
 $1.800,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.550,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.850,00 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 $125,60 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 238.640,00$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1	125,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 238.640,00	100,00%	€ 238.640,00
				Valore di stima:	€ 238.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	3.000,00	€
Decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00
- decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

Per cui si avrà:

€ 238.640,00 - € 3.000,00 = € 235.640,00

€ 235.640,00 - 5% = € 223.858,00

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%.

€ 223.858,00 - 10% = € 201.472,20

arrotondato a € 201.000,00

Valore finale di stima: € 201.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2
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. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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, Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII):
Appartamento I fascia: 1.800,00 €/mq
(Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Est - II numero 2025).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Abitazioni civili: 1.950,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 179.000,00 / 85,00 mq = 2.105,88 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 120,00 mq = 1.500,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 120,00 mq = 1.708,33 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(2.105,88 €/mq + 1.500,00 €/mq + 1.708,33 €/mq) / 3 = 5.314,21 €/mq / 3 = 1.771,40 €/mq
arrotondato a **1.800,00 €/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
1.800,00 €/mq + 1.950,00 €/mq + 1.800,00 €/mq / 3 = 5.550,00 €/mq / 3 = 1.850,00 €/mq
arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
127,00 mq x 1.900,00 €/mq = **€ 241.300,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1	127,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 241.300,00	100,00%	€ 241.300,00
				Valore di stima:	€ 241.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	3.000,00	€
Costo per il ripristino allo stato quo ante dei luoghi	2.000,00	€
Decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00;
- i costi per il ripristino allo stato quo ante dei luoghi precedentemente stimato in € 2.000,00
- decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

Per cui si avrà:

€ 241.300,00 - € 3.000,00 = € 238.300,00

€ 238.300,00 - € 2.000,00 = € 236.300,00

€ 236.300,00 - 5% = € 224.485,00

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%.

€ 224.485,00 - 10% = € 202.036,00

arrotondato a € 202.000,00

Valore finale di stima: € 202.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2
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. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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, Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII):
Appartamento I fascia: 1.800,00 €/mq
(Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Est - II numero 2025).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Abitazioni civili: 1.950,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 179.000,00 / 85,00 mq = 2.105,88 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 120,00 mq = 1.500,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 120,00 mq = 1.708,33 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(2.105,88 €/mq + 1.500,00 €/mq + 1.708,33 €/mq) / 3 = 5.314,21 €/mq / 3 = 1.771,40 €/mq
arrotondato a **1.800,00 €/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
1.800,00 €/mq + 1.950,00 €/mq + 1.800,00 €/mq / 3 = 5.550,00 €/mq / 3 = 1.850,00 €/mq
arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
84,00 mq x 1.900,00 €/mq = **€ 159.600,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2	84,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 159.600,00	100,00%	€ 159.600,00
				Valore di stima:	€ 159.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sarà da decurtare, a carico dell'eventuale aggiudicatario, il 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

Per cui si avrà:

€ 159.600,00 - 5% = € 151.620,00

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%.

€ 151.620,00 - 10% = € 136.458,00

arrotondato a € 136.000,00

Valore finale di stima: € 136.000,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2
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. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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, Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII):
Appartamento I fascia: 1.800,00 €/mq
(Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Est - II numero 2025).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Abitazioni civili: 1.950,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 179.000,00 / 85,00 mq = 2.105,88 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 120,00 mq = 1.500,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 120,00 mq = 1.708,33 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 $(2.105,88 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} + 1.708,33 \text{ €/mq}) / 3 = 5.314,21 \text{ €/mq} / 3 = 1.771,40 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.800,00 €/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
 $1.800,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.550,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.850,00 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 $85,50 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 162.450,00$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2	85,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 162.450,00	100,00%	€ 162.450,00
				Valore di stima:	€ 162.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sarà da decurtare, a carico dell'eventuale aggiudicatario, il 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

Per cui si avrà:

€ 162.450,00 - 5% = € 154.327,50

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%.

€ 154.327,50 - 10% = € 138.894,75

arrotondato a € 139.000,00

Valore finale di stima: € 139.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2
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. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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, Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII):
Appartamento I fascia: 1.800,00 €/mq
(Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Est - II numero 2025).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Abitazioni civili: 1.950,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 179.000,00 / 85,00 mq = 2.105,88 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 120,00 mq = 1.500,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 120,00 mq = 1.708,33 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(2.105,88 €/mq + 1.500,00 €/mq + 1.708,33 €/mq) / 3 = 5.314,21 €/mq / 3 = 1.771,40 €/mq
arrotondato a **1.800,00 €/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
(1.800,00 €/mq + 1.950,00 €/mq + 1.800,00 €/mq) / 3 = 5.550,00 €/mq / 3 = 1.850,00 €/mq
arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
61,00 mq x 1.900,00 €/mq = € 115.900,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2	61,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 115.900,00	100,00%	€ 115.900,00
				Valore di stima:	€ 115.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sarà da decurtare, a carico dell'eventuale aggiudicatario, il 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

Per cui si avrà:

€ 115.900,00 - 5% = € 110.105,00

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%.

€ 110.105,00 - 10% = € 99.094,50

arrotondato a € 99.000,00

Valore finale di stima: € 99.000,00



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1
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. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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, Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII):
Locali Commerciali I fascia: 1.700,00 €/mq
(Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Est - Il numero 2025).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Negozi: 1.500,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 215.000,00 / 120,00 mq = 1.791,66 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 139.000,00 / 100,00 mq = 1.390,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 195.000,00 / 160,00 mq = 1.218,75 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.791,66 €/mq + 1.390,00 €/mq + 1.218,75 €/mq) / 3 = 4.400,41 €/mq / 3 = 1.466,80 €/mq
arrotondato a **1.500,00 €/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
(1.700,00 €/mq + 1.500,00 €/mq + 1.500,00 €/mq) / 3 = 4.700,00 €/mq / 3 = 1.566,66 €/mq
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
159,00 mq x 1.500,00 €/mq = **€ 238.500,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T	159,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 238.500,00	100,00%	€ 238.500,00
				Valore di stima:	€ 238.500,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato quo ante	2.000,00	€
Decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per il ripristino allo stato quo ante precedentemente stimati in € 2.000,00;
- decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

Per cui si avrà:

€ 238.500,00 - € 2.000,00 = € 236.500,00

€ 237.000,00 - 3% = € 229.405,00

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%.

€ 229.405,00 - 10% = € 206.464,50

arrotondato a € 206.000,00

Valore finale di stima: € 206.000,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C2
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. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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 Casilina Borghesiana - Finocchio - Via Di Borghesiana:
Magazzini: 394,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it - febbraio 2026).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Laboratori: 500,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 259.000,00 / 322,00 mq = 804,34 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 259.000,00 / 328,00 mq = 789,63 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 109.000,00 / 250,00 mq = 436,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(804,34 €/mq + 789,63 €/mq + 436,00 €/mq) / 3 = 2.029,97 €/mq / 3 = 676,65 €/mq
arrotondato a 670,00 €/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
(394,00 €/mq + 500,00 €/mq + 670,00 €/mq) / 3 = 1.564,00 €/mq / 3 = 521,33 €/mq
arrotondato a **520,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
359,00 mq x 520,00 €/mq = **€ 186.680,00**



- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6
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. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 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 Casilina Borghesiana - Finocchio - Via Di Borghesiana:
Posti auto coperti: 602,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it - febbraio 2026).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Posti auto coperti: 500,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 60.000,00 / 100,00 mq = 600,00 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 179.000,00 / 678,00 mq = 264,01 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 90.000,00 / 200,00 mq = 450,00 €/mq.

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

$(600,00 \text{ €/mq} + 264,01 \text{ €/mq} + 450,00 \text{ €/mq}) / 3 = 1.314,01 \text{ €/mq} / 3 = \mathbf{438,00 \text{ €/mq}}$

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
 $602,00 \text{ €/mq} + 500,00 \text{ €/mq} + 438,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.540,00 \text{ €/mq} / 3 = 513,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a 513,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 $340,00 \text{ mq} \times 513,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 174.420,00}$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	359,00 mq	520,00 €/mq	€ 186.680,00	100,00%	€ 186.680,00
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1	340,00 mq	513,00 €/mq	€ 174.420,00	100,00%	€ 174.420,00
				Valore di stima:	€ 361.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENE N.7 costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	5.000,00	€
BENE N.7 e BENE N.8 ripristino stato quo ante	30.000,00	€
BENE N.8 DO.C.FA.	1.500,00	€
Decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i seguenti costi:

BENE N.7

- SCIA in sanatoria precedentemente stimati in € 5.000,00
€ 186.680,00 - € 5.000,00 = € 181.680,00

BENE N.8

- regolarizzazione catastale precedentemente stimati in € 1.500,00
€ 174.420,00 - € 1.500,00 = € 172.920,00

BENE N.7 + BENE N.8

€ 181.680,00 + € 172.920,00 = **€ 354.600,00**

DECURTAZIONE LOTTO (BENE N.7 + BENE N.8)

- i costi per il ripristino allo stato quo ante precedentemente stimati in € 30.000,00;
- decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

€ 354.600,00 - 30.000,00 = € 324.600,00
€ 324.600,00 - 3% = € 314.862,00

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%.

€ 314.862,00 - 10% = € 283.375,80

arrotondato a € 283.000,00

Valore finale di stima: € 283.000,00



LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C2
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:

- Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
- 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 Casilina Borghesiana - Finocchio - Via Di Borghesiana:
Magazzini: 394,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it - febbraio 2026).
- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (Via di Borghesiana):
Laboratori: 500,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Anno 2025 - Semestre I).
- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come 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:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 259.000,00 / 322,00 mq = 804,34 €/mq.
 - Immobile paragonabile n. 2: € 259.000,00 / 328,00 mq = 789,63 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 109.000,00 / 250,00 mq = 436,00 €/mq.

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

$(804,34 \text{ €/mq} + 789,63 \text{ €/mq} + 436,00 \text{ €/mq}) / 3 = 2.029,97 \text{ €/mq} / 3 = 676,65 \text{ €/mq}$

arrotondato a 670,00 €/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
 $394,00 \text{ €/mq} + 500,00 \text{ €/mq} + 670,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.564,00 \text{ €/mq} / 3 = 521,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a 520,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$321,00 \text{ mq} \times 520,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 166.920,00$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1	321,00 mq	520,00 €/mq	€ 166.920,00	100,00%	€ 166.920,00
				Valore di stima:	€ 166.920,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	5.000,00	€
Ripristino stato quo ante	15.000,00	€
DO.C.FA. per il parcheggio	1.500,00	€
Decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i seguenti costi:

- i costi per la SCIA in sanatoria precedentemente stimati in € 5.000,00;
- i costi per il ripristino allo stato quo ante precedentemente stimati in € 15.000,00;
- DO.C.FA. per il parcheggio ante precedentemente stimati in € 1.500,00
- decurtazione del 3% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo progettuale.

€ 166.920,00 - € 5.000,00 = € 161.920,00

€ 161.920,00 - € 15.000,00 = € 146.920,00

€ 146.920,00 - € 1.500,00 = € 145.420,00

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%.

€ 145.420,00 - 10% = € 130.878,00

arrotondato a € 131.000,00

Valore finale di stima: € 131.000,00

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 11/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Accesso agli atti PAU
- ✓ Accesso agli atti municipio VI
- ✓ CILA prot. CH 2020/78851
- ✓ Quotazioni Borsa Immobiliare di Roma (BIR)
- ✓ Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it)
- ✓ Quotazioni Agenzia delle Entrate OMI
- ✓ Immobili paragonabili
- ✓ Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ Planimetrie difformità
- ✓ Calcolo canone locativo
- ✓ Documenti condominiali (LOTTO n.8)
- ✓ Verbali di accesso
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, anti bagno, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone, e un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: VI

Prezzo base d'asta: € 201.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina/living, ripostiglio, anti bagno, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone, e un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: VI

Prezzo base d'asta: € 202.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: VI

Prezzo base d'asta: € 136.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: VI

Prezzo base d'asta: € 139.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: VI

Prezzo base d'asta: € 99.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si tratta di un negozio composto di: area vendita, anti bagno e bagno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VIII n. 4 Finocchio - Pantano - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: VI

Prezzo base d'asta: € 206.000,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1

Si tratta di un magazzino posto al piano S1 composto di un ampio ambiente che risulta di differente consistenza rispetto al progetto approvato, in quanto in parte accorpato all'attigua autorimessa (sub 8 - bene 8) come graficamente descritto nelle planimetrie a pagg. 30, 31 e 32. L'accesso avviene da un cancello posto all'inizio della rampa che conduce al piano S1, ma che al momento del sopralluogo risulta occupata da materiali, veicoli e oggetti vari.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso, totalmente ingombro di scatolini e materiale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, come già evidenziato, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1

Si tratta di un locale autorimessa (attualmente utilizzato come magazzino) al piano S1 composto di un unico ambiente che risulta di maggiore consistenza rispetto al progetto approvato, in quanto in parte accorpato all'attiguo magazzino (sub 9 - bene 7) come graficamente descritto nella planimetria a pag.31. L'accesso avviene dallo stesso cancello e rampa descritto nel bene n.7.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, come già evidenziato, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 283.000,00



LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1

Si tratta di un magazzino posto al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto, composto di un unico ambiente con partizioni interne non a tutta altezza. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito per la distribuzione degli spazi interni oltre alla maggiore consistenza in quanto l'intercapedine è stata accorpata alla superficie del magazzino; il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 131.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109156/2000 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 201.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	125,60 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 1883G, piano primo, interno 1, (F.1023 p.la 161 sub.4), zona Borghesiana, più precisamente borgata Finocchio (municipio VI), a sud-est della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato, composto di tre piani fuori terra (compreso il piano terra piloties), è rivestito in cortina e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio, privo di ascensore, è a destinazione residenziale tranne il piano terra che ospita un locale commerciale (bene n.6 - F.1023 p.la 161 sub.3). L'accesso carrabile e pedonale è garantito da un cancello in materiale metallico posto su una strada privata priva di toponimo all'altezza del civico 1883 di Via Casilina, si attraverso un percorso asfaltato fino a raggiungere il piano piloties in cui vi è il portone di accesso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale). L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti tranne nelle 3 camere in cui il pavimento è in grès; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dell'antibagno e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Gli infissi che affacciano sul terrazzo e sul balcone sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	127,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1; Via Casilina 1883G, piano primo, interno 2, (F.1023 p.la 161 sub.4). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale). Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina/living, ripostiglio, anti bagno, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone, e un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dell'antibagno e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	84,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1; Via Casilina 1883G, piano secondo, interno 3, (F.1023 p.la 161 sub.504). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale). Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonchè all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e di parte della cucina è in grès. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Gli infissi che affacciano sul terrazzo e sul balcone sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del custode.		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
		Superficie	85,50 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1; Via Casilina 1883G, piano secondo, interno 4, (F.1023 p.lla 161 sub.505). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale). Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonchè all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno sono in grès. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883G, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	61,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1, piano secondo, interno 5, (F.1023 p.lla 161 sub.506). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 19.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano (si allega verbale). Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonchè all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'appartamento presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno sono in grès. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc, tutti sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 206.000,00

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883F, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	159,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio di proprietà della **** Omissis ****, ubicato ubicato nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1, al piano terra piloties (F.1023 p.lla 161 sub.3). L'accesso carrabile e pedonale è garantito da un cancello in materiale metallico posto su una strada privata priva di toponimo all'altezza del civico 1883 di Via Casilina, si attraversa un percorso asfaltato fino a raggiungere l'accesso al piano terra piloties, posto di fronte ad un'area asfaltata in parte utilizzata come parcheggio pubblico. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano. Si tratta di un negozio composto di: area vendita, anti bagno e bagno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonchè all'ultimo titolo assentito. Il locale commerciale presenta pavimenti in grès; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dell'antibagno e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con doppio vetro, privi di avvolgibili. Le due ampie vetrine sono caratterizzate da infissi in materiale metallico assicurate da serrande avvolgibili in alluminio, mentre l'accesso oltre alla serranda è dotato di grate antintrusione.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 283.000,00

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	359,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 1883H, al primo piano seminterrato (S1), (F.1023 p.la 161 sub.9) dello stesso fabbricato descritto al bene n.1. In attuazione del provvedimento di liberazione emesso dal G.E. in data 19.01.2026, il giorno 02.02.2026 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Si tratta di un magazzino posto al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto, composto di un ampio ambiente che risulta di differente consistenza rispetto al progetto approvato, in quanto in parte accorpato all'attigua autorimessa (sub 8 - bene 8) come graficamente descritto nelle planimetrie a pagg. 30, 31 e 32. L'accesso avviene da un cancello posto all'inizio della rampa che conduce al piano S1, ma che al momento del sopralluogo risulta occupata da materiali, veicoli e oggetti vari. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso, totalmente ingombro di scatolini e materiale. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, come già evidenziato, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta pavimenti in cemento grezzo, le pareti sono in parte in cemento grezzo e in parte in pannelli alfa, l'areazione è garantita da un lucerario assicurato con grate in materiale metallico, mentre l'illuminazione diurna è garantita da finestroni con vetro retinato con rete metallica protetti da inferriate posti lungo la rampa. L'accesso all'immobile avviene da un cancello automatico (non funzionante) in materiale metallico posto al termine della rampa. L'accesso avviene attraverso una serranda avvolgibile posta lateralmente alla rampa, in posizione avanzata rispetto al progetto assentito.		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del custode a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione.		



Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1883H, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 161, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	340,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un'autorimessa di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 1883H, al primo piano seminterrato (S1), (F.1023 p.lla 161 sub.8) dello stesso fabbricato descritto al bene n.1. In attuazione del provvedimento di liberazione emesso dal G.E. in data 19.01.2026, il giorno 02.02.2026 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Si tratta di un locale autorimessa (attualmente utilizzato come magazzino) al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto, composto di un unico ambiente che risulta di maggiore consistenza rispetto al progetto approvato, in quanto in parte accorpato all'attiguo magazzino (sub 9 - bene 7) come graficamente descritto nella planimetria a pag.31. L'accesso avviene dallo stesso cancello e rampa descritto nel bene n.7. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, come già evidenziato, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta pavimenti in cemento grezzo, le pareti sono in parte in cemento grezzo e in parte in pannelli alfa, l'aerazione è garantita da aperture poste sul soffitto e chiuse con grate in materiale metallico, mentre l'illuminazione diurna è garantita da finestroni con vetro retinato con rete metallica protetti da inferriate posti lungo la rampa. L'accesso all'immobile avviene da un cancello automatico (non funzionante al momento del sopralluogo) in materiale metallico posto al termine della rampa. L'accesso avviene da un cancello automatico non funzionante posto alla fine della rampa, in posizione avanzata rispetto al progetto assentito.		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del custode a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione.		



LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 2021, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 233, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	321,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Casilina 2021, primo piano seminterrato (S1), (F.1023 p.lla 233 sub.34), zona Borghesiana, più precisamente borgata Finocchio (municipio VI), a sud-est della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato, composto di quattro piani fuori terra (compreso il piano terra), è rivestito in cortina e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è a destinazione residenziale, tranne il piano terra che ospita attività commerciali. L'immobile de quo è un magazzino posto al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto. L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato avviene da un piazzale privato usato come parcheggio all'altezza del civico 2023 di Via Casilina; si attraversa poi il piazzale asfaltato fino a raggiungere un cancello manuale in materiale metallico contrassegnato dal numero civico 2021 che apre sulla rampa che conduce al piano S1. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.12.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano. Si tratta di un magazzino posto al piano S1 del fabbricato precedentemente descritto, composto di un unico ambiente con partizioni interne non a tutta altezza. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi, non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito per la distribuzione degli spazi interni oltre alla maggiore consistenza in quanto l'intercapedine è stata accorpata alla superficie del magazzino; il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta pavimenti in cemento grezzo, le pareti sono in parte in cemento grezzo e in parte in pannelli alfa, l'aerazione e l'illuminazione diurna sono garantite da aperture poste lungo la rampa e chiuse con grate in materiale metallico. L'accesso all'immobile avviene da una serranda avvolgibile posta sulla destra al termine della rampa. Il magazzino presenta infiltrazioni di acqua.		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del custode.		

