
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 1280/2021 del R.G.E. ed Esecuzione Immobiliare 165/2025 del R.G.E. riunito.

promossa da

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

contro

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	5
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	5
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	6
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	7
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	8
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	9
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	10
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	12
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	12

Patti	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	13
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	13
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	14
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	14
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	18
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	20
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	20
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	21
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	22
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	23
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	24

Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	25
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	27
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	27
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	29
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	29
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	29
Bene N° 3 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1280/2021 del R.G.E.	35
Lotto Unico	35

INCARICO

All'udienza del 29/12/2022, il sottoscritto Ing. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma (RM), email fabrizio.angelilli@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1 (Coord. Geografiche: Nord 41.79249439885706, Est 12.461650843964213)
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1 (Coord. Geografiche: Nord 41.79249439885706, Est 12.461650843964213)
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1 (Coord. Geografiche: Nord 41.79249439885706, Est 12.461650843964213)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione articolata su due piani, contraddistinta con l'interno 4 di villino quadrifamiliare, costituita da un soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, portico e due giardini a livello al piano terra, nonché da un'ampia cantina al piano interrato, collegati da una scala interna. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, subb. 524, 525 e 523 graffati, z.c. 6, piano S1-T, int. 4, Cat. A/7, classe 6, vani 10,5, superficie catastale mq 209, rendita € 2.169,12. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est., in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno A di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 510, z.c. 6, piano S1, int. A, Cat. C/6, classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 108,77. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est., in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno B di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 512, z.c. 6, piano S1, int. B, Cat. C/6, classe 11, consistenza 53 mq, superficie catastale 59 mq, rendita € 183,39. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla data del 11/02/2022.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla data del 11/02/2022.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla data del 23/04/2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

L'immobile confina con via Sergio Amidei, villino interno A, villino interno C, salvo altri.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile confina con intercapedine cantina sub. 523, area di manovra sub. 511 su due lati, salvo altri.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile confina con cantina sub. 523, area di manovra sub. 511, villino int. 1, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	3,00 m	T
Portico	23,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	2,70 m	T
Giardini	780,00 mq	780,00 mq	0,03	23,40 mq	0,00 m	T
Cantina	91,00 mq	106,00 mq	0,25	26,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				203,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	27,00 mq	32,00 mq	0,5	16,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	53,00 mq	59,00 mq	0,5	29,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 20/10/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 1.229,17 Piano T-S1 Graffato 508-509
Dal 20/10/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 523, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 2.169,12 Piano T-S1 Graffato 524-525

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 07/07/2006	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 27 Rendita € 79,48 Piano S1
Dal 07/07/2006	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 Superficie catastale 32 mq Rendita € 108,77 Piano S1

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

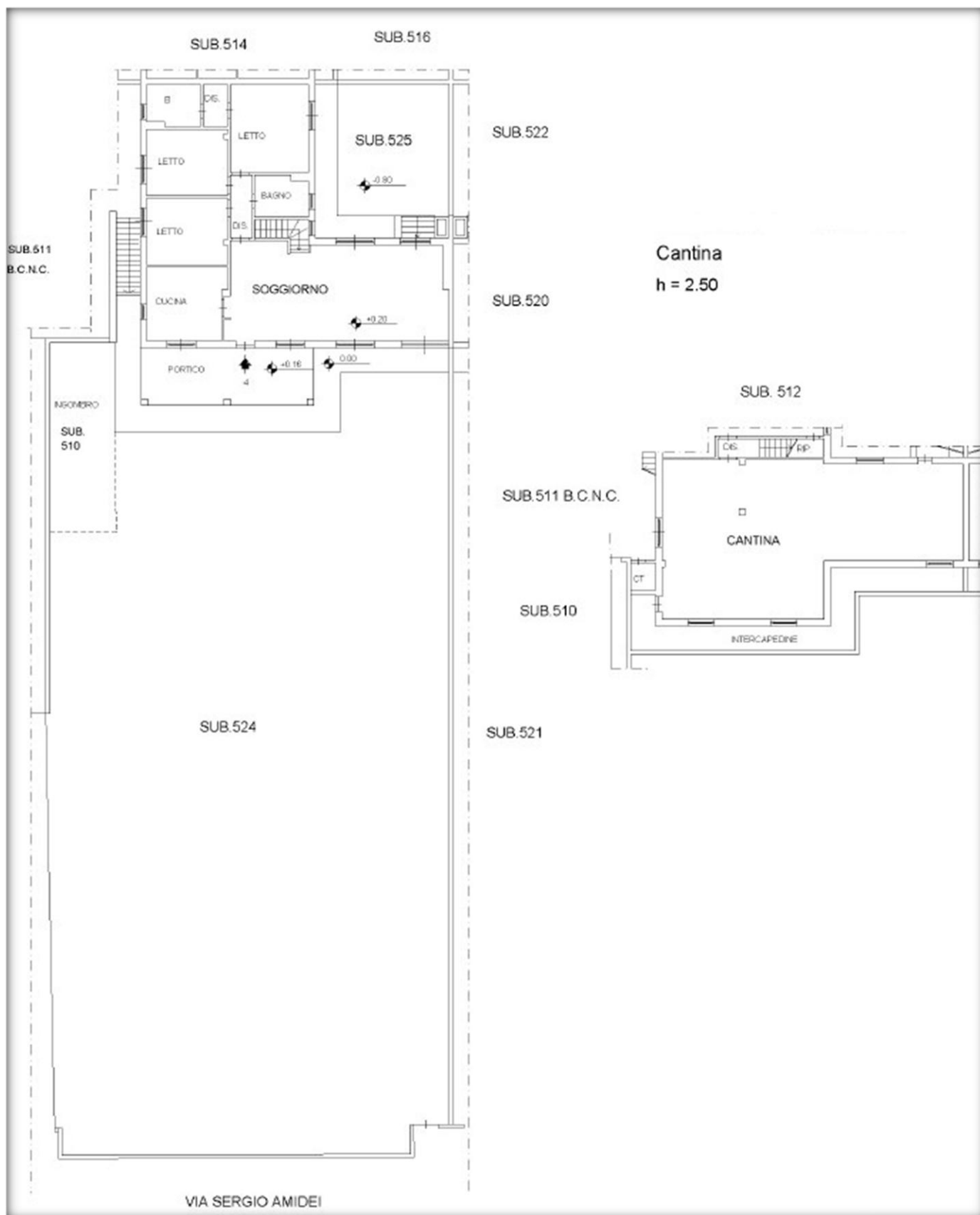
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 07/07/2006	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 512, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 53 Rendita € 156,02 Piano S1
Dal 07/07/2006	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 512, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 53 Superficie catastale 59 mq Rendita € 183,39 Piano S1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1149	1478	523	6	A7	6	10,5	209 mq	2169,12 €	T-S1	524-525

Corrispondenza catastale

Non si rileva corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale, atteso che il piano interrato, originariamente destinato a cantina, risulta essere stato oggetto di trasformazione in residenziale, con conseguente modifica della distribuzione interna degli spazi. Per maggiori approfondimenti si rinvia al paragrafo relativo alla regolarità edilizia.



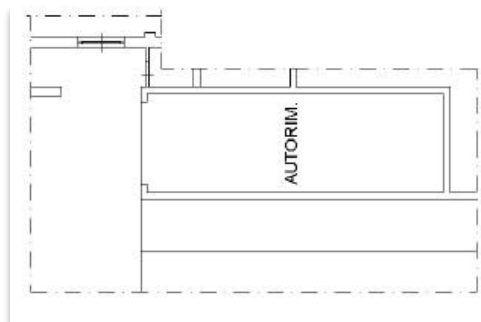
(stralcio elaborato planimetrico catastale)

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1149	1478	510	6	C6	12	27	32 mq	108,77 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



(stralcio planimetria catastale)

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, 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
	1149	1478	512	6	C6	11	53	59 mq	183,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non si rileva corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale, atteso che il piano interrato, originariamente destinato a boxauto, risulta essere stato oggetto di trasformazione in residenziale, con conseguente modifica della distribuzione interna degli spazi. Per maggiori approfondimenti si rinvia al paragrafo relativo alla regolarità edilizia.



(stralcio planimetria catastale)

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Per l'edificazione è stato stipulato in data 18/04/1996 l'atto di Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Dott. Claudio Cerini, rep. n. 167901, racc. 37261, trascritto in Conservatoria dei RR.II. ai nn. 32367/18569. Inoltre è stato stipulato in data 03/02/2000 l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Dott. Tullio Cimmino, rep. n. 33577, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. ai nn. 9717/6483.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Per l'edificazione è stato stipulato in data 18/04/1996 l'atto di Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Dott. Claudio Cerini, rep. n. 167901, racc. 37261, trascritto in Conservatoria dei RR.II. ai nn. 32367/18569. Inoltre è stato stipulato in data 03/02/2000 l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Dott. Tullio Cimmino, rep. n. 33577, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. ai nn. 9717/6483.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Per l'edificazione è stato stipulato in data 18/04/1996 l'atto di Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Dott. Claudio Cerini, rep. n. 167901, racc. 37261, trascritto in Conservatoria dei RR.II. ai nn. 32367/18569. Inoltre è stato stipulato in data 03/02/2000 l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Dott. Tullio Cimmino, rep. n. 33577, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. ai nn. 9717/6483.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, senza evidenza di criticità rilevanti.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, senza evidenza di criticità rilevanti.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, senza evidenza di criticità rilevanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

All'immobile è annessa l'area censita come bene comune non censibile censito al foglio 1149, part. 1478, sub. 511, che costituisce il corsello e piazzale di manovra dell'autorimessa pertinenziale.



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

All'immobile è annessa l'area censita come bene comune non censibile censito al foglio 1149, part. 1478, sub. 511, che costituisce il corsello e piazzale di manovra dell'autorimessa pertinenziale.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

All'immobile è annessa l'area censita come bene comune non censibile censito al foglio 1149, part. 1478, sub. 511, che costituisce il corsello e piazzale di manovra dell'autorimessa pertinenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

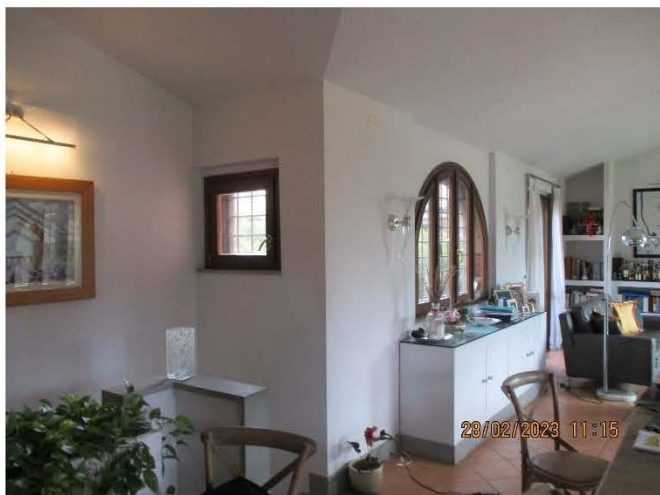
Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta essere stato edificato nei primi anni 2000 e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. La tipologia edilizia prevalente dell'immobile in oggetto risulta costituita da: Esposizione: su tre lati contrapposti; Altezza interna utile: H 3 m Strutture verticali: struttura a gabbia di pilastri e travi in cemento armato; Solai: in laterocemento; Copertura: a falde con manto di tegole; Pareti esterne ed interne: facciate intonacate e rivestite con quarzo plastico, pareti interne intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate; Pavimentazione interna: prevalentemente gres porcellanato; Infissi esterni ed interni: in legno con vetrocamera con persiane e inferriate di sicurezza; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti funzionanti al momento del sopralluogo. L'impianto di riscaldamento autonomo.









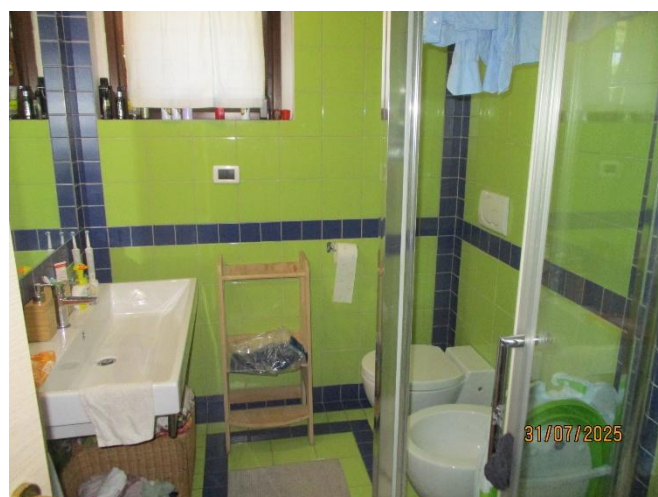
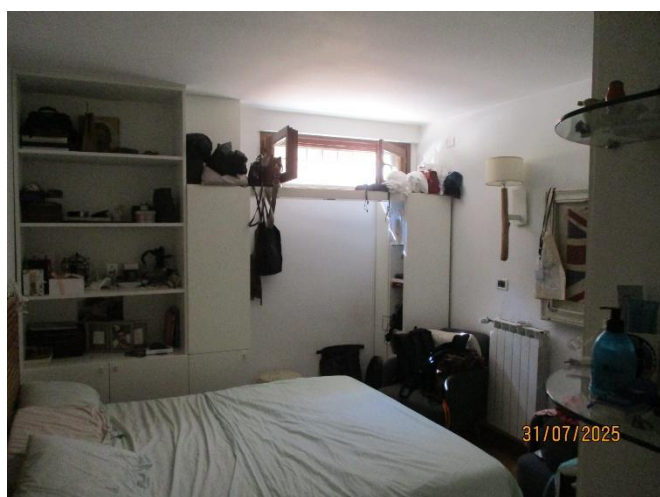
BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta essere stato edificato nei primi anni 2000 e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. La tipologia edilizia prevalente dell'immobile in oggetto risulta costituita da: Esposizione: su due lati contrapposti; Altezza interna utile: H 2,5 m Strutture verticali: struttura a gabbia di pilastri e travi in cemento armato; Solai: in laterocemento; Copertura: a falde con manto di tegole; Pareti esterne ed interne: facciate intonacate e rivestite con quarzo plastico, pareti interne intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate; Pavimentazione interna: prevalentemente gres porcellanato; Infissi esterni ed interni: in legno con vetrocamera con persiane e inferriate di sicurezza; Impianto elettrico funzionante al momento del sopralluogo.



BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta essere stato edificato nei primi anni 2000 e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. La tipologia edilizia prevalente dell'immobile in oggetto risulta costituita da: Esposizione: su due lati contrapposti; Altezza interna utile: H 2,5 m Strutture verticali: struttura a gabbia di pilastri e travi in cemento armato; Solai: in laterocemento; Pareti esterne ed interne: facciate intonacate e rivestite con quarzo plastico, pareti interne intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate; Pavimentazione interna: prevalentemente gres porcellanato; Infissi esterni ed interni: in legno con vetrocamera con persiane e inferriate di sicurezza; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti funzionanti al momento del sopralluogo. L'impianto di riscaldamento autonomo.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dai suoi tre figli maggiorenni.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dai suoi tre figli maggiorenni.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dai suoi tre figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1989 al 27/02/2004	**omissis**	atto di fusione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerini Claudio	11/05/1989	105671	21635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	10/06/1989	53303	29115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2004	**omissis**	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Paolo	27/02/2004	170839	25373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	09/03/2004	22945	15025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1989 al 27/02/2004	**omissis**	atto di fusione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerini Claudio	11/05/1989	105671	21635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	10/06/1989	53303	29115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2004	**omissis**	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Paolo	27/02/2004	170839	25373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	09/03/2004	22945	15025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1989 al 27/02/2004	**omissis**	atto di fusione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerini Claudio	11/05/1989	105671	21635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	10/06/1989	53303	29115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2004	**omissis**	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Paolo	27/02/2004	170839	25373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	09/03/2004	22945	15025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 29/03/2010
Reg. gen. 35822 - Reg. part. 8573
Importo: € 920.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/04/2010
Reg. gen. 42426 - Reg. part. 10034
Importo: € 920.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Roma 1 il 11/04/2019
Reg. gen. 43174 - Reg. part. 30013
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Note: Atto non opponibile alla procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 27/01/2022
Reg. gen. 8470 - Reg. part. 6029
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

L'iscrizione del 12/04/2010 n. 10034/42426 è in rettifica per omissione di immobili dell'iscrizione del 29/03/2010 n. 8573/35822.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 29/03/2010
Reg. gen. 35822 - Reg. part. 8573
Importo: € 920.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Roma 1 il 11/04/2019
Reg. gen. 43174 - Reg. part. 30013
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/04/2010
Reg. gen. 42426 - Reg. part. 10034
Importo: € 920.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Roma 1 il 11/04/2019
Reg. gen. 43174 - Reg. part. 30013
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 27/01/2022
Reg. gen. 8470 - Reg. part. 6029
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

L'iscrizione del 12/04/2010 n. 10034/42426 è in rettifica per omissione di immobili dell'iscrizione del 29/03/2010 n. 8573/35822.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

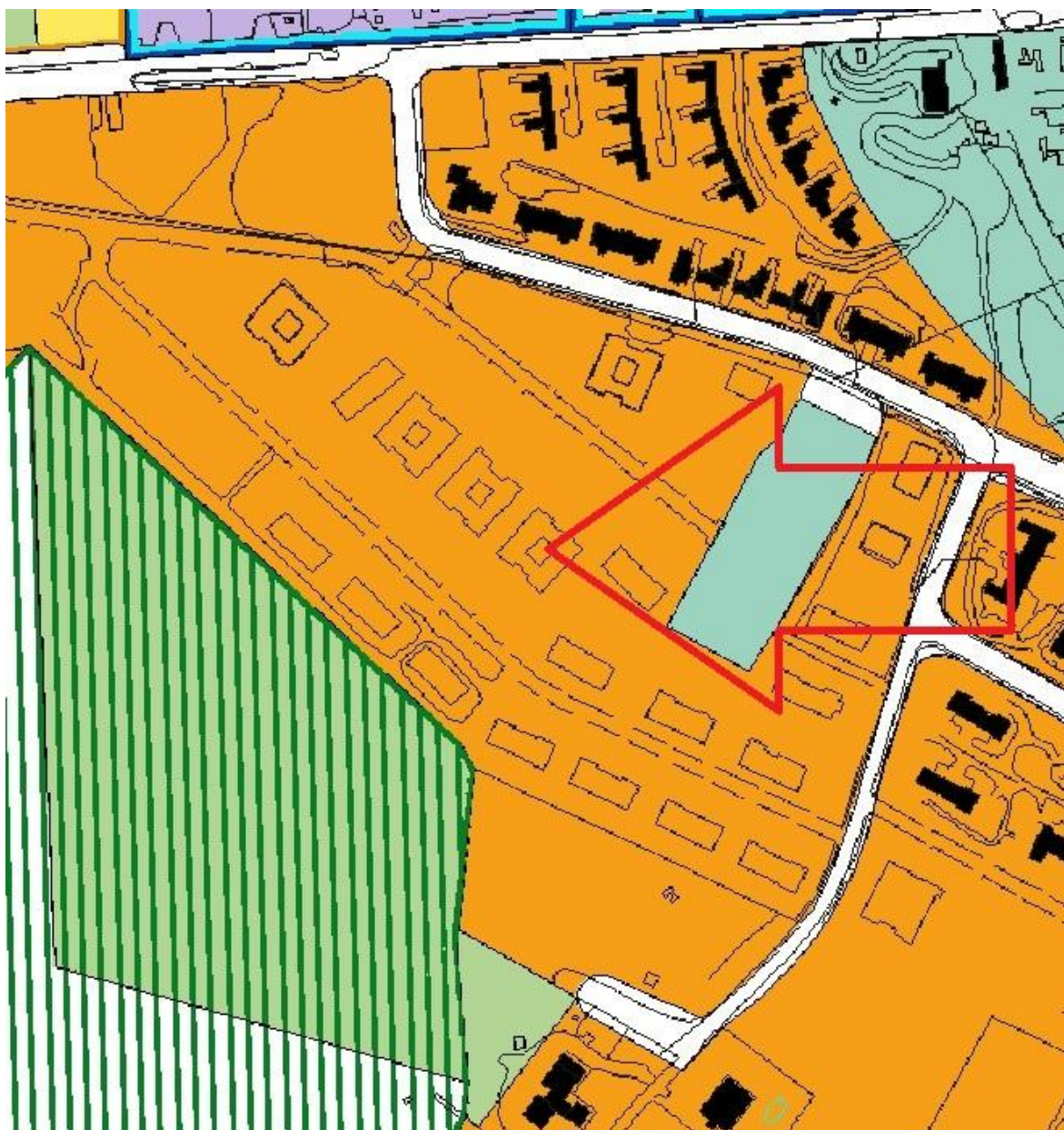
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Roma 1 il 11/04/2019
Reg. gen. 43174 - Reg. part. 30013
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Note: Atto non opponibile alla procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2025
Reg. gen. 51303 - Reg. part. 37704
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

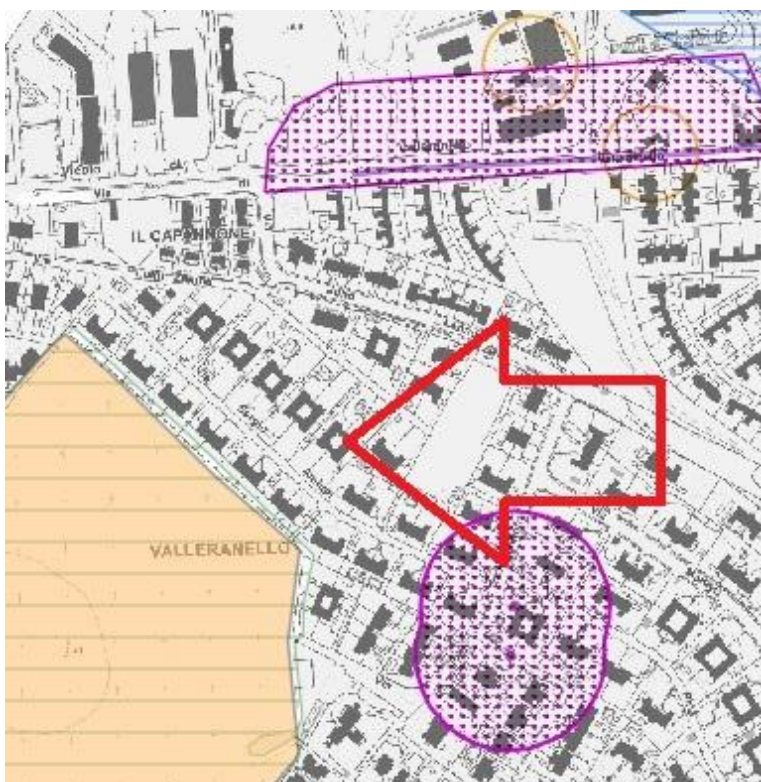
Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in: 1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato.



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:



PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

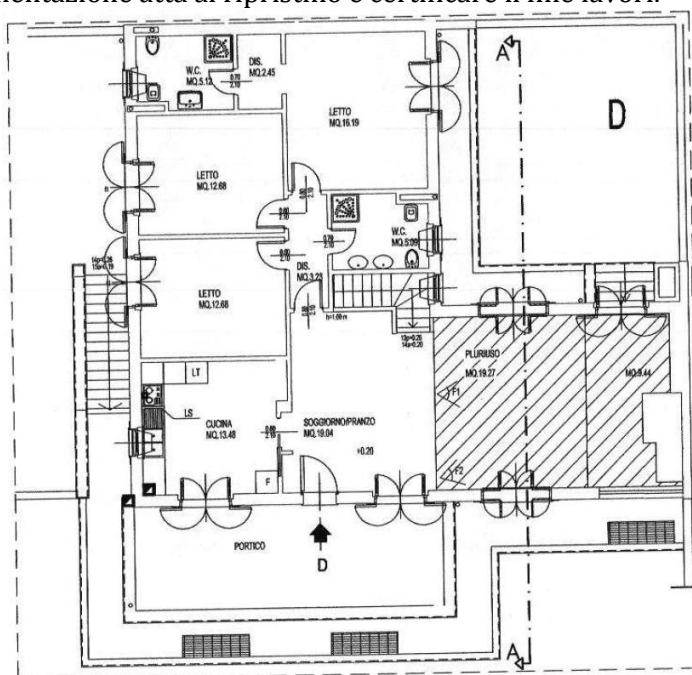
BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

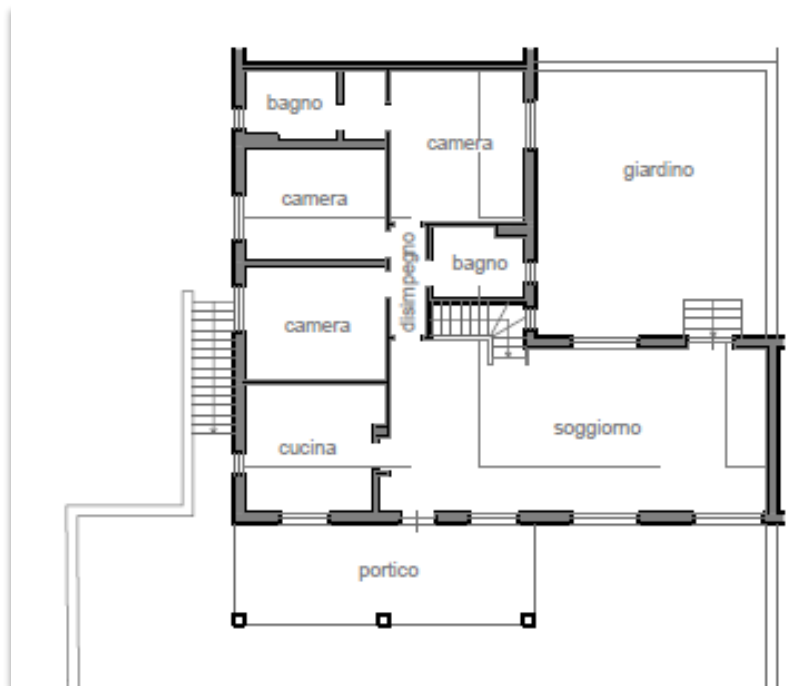
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. Sulla base degli elementi indicati sul portale del Comune di Roma Capitale – Archivio Licenze Agibilità, è stata presentata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto relativo all'edificio in oggetto. Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in questione, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 384/C e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 392/C del 16 aprile 2003. In seguito sono state presentate due domande di condono edilizio ai sensi della 326/2003, prot. nn. 0/559950/0 e n. 0/559951/0, per l'ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un locale deposito e di un adiacente portico posti al piano terra e che sono stati annessi all'abitazione formando un ampliamento del soggiorno. Allo stato attuale dette domande di condono non sono state ancora concesse. Dal raffronto del titolo abilitativi con lo stato dei luoghi emerge che al piano interrato è stata variata la destinazione da cantina a residenziale, installando l'impianto di riscaldamento, realizzando un bagno e creando un piccolo appartamento con ingresso autonomo. Stante tale situazione non sanabile, dovrà essere presentato al Municipio di appartenenza una pratica edilizia per eliminazione di tali abusi. I costi presunti per tale attività si stimano in circa € 27.500,00, dati dalla somma di € 291,24 per i diritti di istruttoria, € 24.000,00 circa per la rimozione e degli impianti e delle finiture di bagno e cucina, € 3.000,00 per l'incarico professionale del tecnico che dovrà redigere la documentazione atta al ripristino e certificare il fine lavori.



(Stralcio elaborato grafico domanda di condono edilizio)



(stralcio stato di fatto piano terra)



(stralcio stato di fatto piano S1)

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. Sulla base degli elementi indicati sul portale del Comune di Roma Capitale – Archivio Licenze Agibilità, è stata presentata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto relativo all'edificio in oggetto. Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in questione, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 384/C e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 392/C del 16 aprile 2003. Iallo stato attuale dette domande di condono non sono state ancora concesionate. Dal raffronto del titolo abilitativi con lo stato dei luoghi non emergono differenze fuori tolleranza edilizia.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. Sulla base degli elementi indicati sul portale del Comune di Roma Capitale – Archivio Licenze Agibilità, è stata presentata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto relativo all'edificio in oggetto. Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in questione, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 384/C e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 392/C del 16 aprile 2003. Dal raffronto del titolo abilitativi con lo stato dei luoghi emerge che è stata variata la destinazione da box auto a residenziale, realizzando un appartamento con ingresso autonomo. Stante tale situazione non sanabile, dovrà essere presentato al Municipio di appartenenza una pratica edilizia per eliminazione di tali abusi. I costi presunti per tale attività sono ricompresi in quelli determinati per il bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 30, PIANO T-S1

Il compendo pignorato ricade all'interno di un condominio, con onere ordinario medio annuale di € 800. Esiste il regolamento di condominio. L'eventuale aggiudicatario risponde in solido delle spese condominiali insolute per la gestione corrente e l'esercizio dell'anno precedente alla data di aggiudicazione dei beni.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO A, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali ricompresi in quelli riportati per il bene n. 1.

BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SERGIO AMIDEI N. 32, INTERNO B, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali ricompresi in quelli riportati per il bene n. 1

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione articolata su due piani, contraddistinta con l'interno 4 di villino quadrifamiliare, costituita da un soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, portico e due giardini a livello al piano terra, nonché da un'ampia cantina al piano interrato, collegati da una scala interna. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, subb. 524, 525 e 523 graffati, z.c. 6, piano S1-T, int. 4, Cat. A/7, classe 6, vani 10,5, superficie catastale mq 209, rendita € 2.169,12. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 523, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 524-525
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 500.610,00
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1
Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno A di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 510, z.c. 6, piano S1, int. A, Cat. C/6, classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 108,77. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.360,00
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1
Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno B di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 512, z.c. 6, piano S1, int. B, Cat. C/6, classe 11, consistenza 53 mq, superficie catastale 59 mq, rendita € 183,39. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 512, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona.

Pertanto, dalle assunzioni suddette, emerge che il valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq 2.460,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1	203,50 mq	2.460,00 €/mq	€ 500.610,00	100,00%	€ 500.610,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1	16,00 mq	2.460,00 €/mq	€ 39.360,00	100,00%	€ 39.360,00
Bene N° 3 - Box auto Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1	29,50 mq	2.460,00 €/mq	€ 72.570,00	100,00%	€ 72.570,00
Valore di stima:					€ 612.540,00

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un villino costruito con regolare titolo edilizio abilitativo, per il quale sono aperte due domande di condono per cambio di destinazione d'uso e ampliamento di una porzione del soggiorno, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 61.254,00 (€ 612.540,00 x 10%).

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato: € 612.540,00 –

Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi: € 61.540,00 –

Costi per ripristino a stato legittimo dell'immobile: € 27.500,00 =

Valore a base d'asta € 523.500,00 in c.t. € 525.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'immobile in argomento e non l'intero edificio, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 31/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabrizio Angelilli

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione articolata su due piani, contraddistinta con l'interno 4 di villino quadrifamiliare, costituita da un soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, portico e due giardini a livello al piano terra, nonché da un'ampia cantina al piano interrato, collegati da un'ascala interna. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, subb. 524, 525 e 523 graffati, z.c. 6, piano S1-T, int. 4, Cat. A/7, classe 6, vani 10,5, superficie catastale mq 209, rendita € 2.169,12. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 523, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 524-525
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG: 1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani. Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in questione, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 384/C e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 392/C del 16 aprile 2003. In seguito sono state presentate due domande di condono edilizio ai sensi della 326/2003, prot. nn. 0/559950/0 e n. 0/559951/0, per l'ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un locale deposito e di un adiacente portico posti al piano terra e che sono stati annessi all'abitazione formando un ampliamento del soggiorno. Allo stato attuale dette domande di condono non sono state ancora concesse. Vi sono delle difformità non sanabili che andranno rimosse, come meglio riportato nella perizia immobiliare.
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1
Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno A di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 510, z.c. 6, piano S1, int. A, Cat. C/6, classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 108,77. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG: 1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani. Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in questione, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 384/C e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 392/C del 16 aprile 2003.
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1
Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno B di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 512, z.c. 6, piano S1, int. B, Cat. C/6, classe 11, consistenza 53 mq, superficie catastale 59 mq, rendita € 183,39. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 512, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: PRG: 1. Sistemi e regole – Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani. Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in questione, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 384/C e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 392/C del 16 aprile 2003. Vi sono delle difformità non sanabili che andranno rimosse, come meglio riportato nella perizia immobiliare.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1280/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 30, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 523, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 524-525	Superficie	203,50 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, senza evidenza di criticità rilevanti.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione articolata su due piani, contraddistinta con l'interno 4 di villino quadrifamiliare, costituita da un soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, portico e due giardini a livello al piano terra, nonché da un'ampia cantina al piano interrato, collegati da un'ascensore interna. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, subb. 524, 525 e 523 graffati, z.c. 6, piano S1-T, int. 4, Cat. A/7, classe 6, vani 10,5, superficie catastale mq 209, rendita € 2.169,12. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, senza evidenza di criticità rilevanti.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno A di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 510, z.c. 6, piano S1, int. A, Cat. C/6, classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 108,77. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sergio Amidei n. 32, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1149, Part. 1478, Sub. 512, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	29,50 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, senza evidenza di criticità rilevanti.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso box auto, contraddistinta con l'interno B di villino quadrifamiliare, costituita da un unico ambiente posto al piano S1. Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1149, particella 1478, sub. 512, z.c. 6, piano S1, int. B, Cat. C/6, classe 11, consistenza 53 mq, superficie catastale 59 mq, rendita € 183,39. L'immobile si trova nell'area sud della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Pontina a ovest e la via Laurentina a est, in zona Vallerano, nel territorio del Municipio Roma IX.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		