TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'*esperto ex art. 568 c.p.c.* Arch. Andrea Rossetti, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. N. 10/2025**

Promossa da

XXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX

VILLINO IN BIFAMILIARE CON BOX AUTO
(LOTTO UNICO)

ROMA, VIA LUIGI CHERUBINI (ZONA INFERNETTO) n. 92-94 Piani S1 - T - 1

BASE D'ASTA: € 345.000,00

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Titolarità 5

Bene N° 1 e **Bene N° 2** 5

Confini 5

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1 6

Consistenza 6

Bene N° 1 + BENE N°2 - Villetta e BOX-AUTO 6

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1 9

Dati E PLANIMETRIE Catastali 10

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1 11

Stato conservativo 12

Caratteristiche costruttive prevalenti 12

Stato di occupazione 12

Provenienze Ventennali 12

Bene N° 1 + BENE N° 2 12

Formalità 13

Normativa urbanistica 14

Regolarità edilizia 16

Vincoli E oneri condominiali 21

Stima / Formazione lotti 21

Riepilogo bando d'asta 26

Lotto Unico 26

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E. 28

Lotto Unico 28

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

INCARICO

Con provvedimento del 05/09/2025, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email: archarossetti@gmail.com, pec: an.rossetti@pec.archrm.it, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e, in pari data, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piani S1 - T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel Comune di Roma, Municipio X (ex Municipio XIII), nella frazione denominata "Infernetto", che si estende al di fuori del Grande Raccordo Anulare sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la Tenuta presidenziale di Castelporziano.

La zona si trova nell'area sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare ed è confinante con il Comune di Pomezia.

La zona confina:

a nord-est con la zona urbanistica 13X Castel Porziano

a sud-ovest con la zona urbanistica 13H Castel Fusano

a nord-ovest con la zona urbanistica 13D Palocco

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - **mappa Google Earth**

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

Fanno parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento:

VILLINO IN EDIFICIO BIFAMILIARE con accesso pedonale tramite la corte esterna esclusiva (con piscina) dal civico n. 92 di Via L. Cherubini, costituito al P.T. da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno ed una camera matrimoniale, oltre una **SOFFITTA/MANSARDA** (non abitabile) posta al piano primo e una **CANTINA** al piano S1, censiti al NCEU al Fg. 1116, part.lla 2732, sub 3, zona cens. 6, Categoria A/7, classe 8, consistenza 6 vani, sup. catastale mq 144, r.c. € 1.704,31.

BOX-AUTO (trasformato illegittimamente in appartamento residenziale) con accesso dal civico n. 92 di Via L. Cherubini, censito al NCEU al Fg. 1116, part.lla 2732, sub 4, zona cens. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza mq 46, sup. catastale mq 51, r.c. € 216,19.

FOTOGRAFIE RAPPRESENTATIVE DELLO STATO DEI LUOGHI:

SOGGIORNO

CAMERA MATRIMONIALE

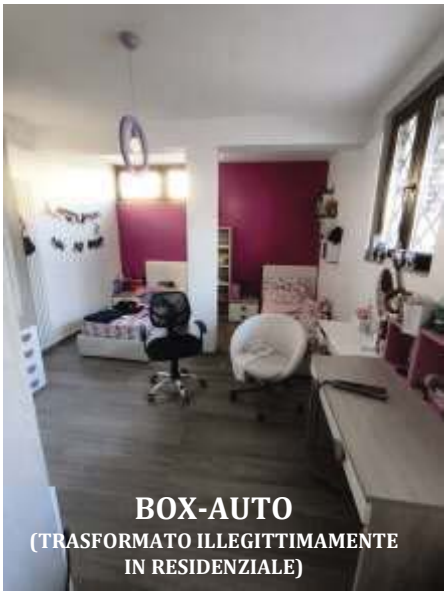
CUCINA

BAGNO

MANSARDA non abitabile
(TRASFORMATA ILLEGITTIMAMENTE IN RESIDENZIALE)

MANSARDA non abitabile
(TRASFORMATA ILLEGITTIMAMENTE IN RESIDENZIALE)

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681



LOTTO UNICO

Il lotto è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 E BENE N° 2

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92-94, PIANO S1-T - 1

Confini: Affaccio su Via Luigi Cherubini; terreno censito al fg. 1116, p.lla 414, villino censito allo stesso foglio, p.lla 2732, sub. 1, accessibile dal civico n. 96 della stessa via.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92, PIANO S1

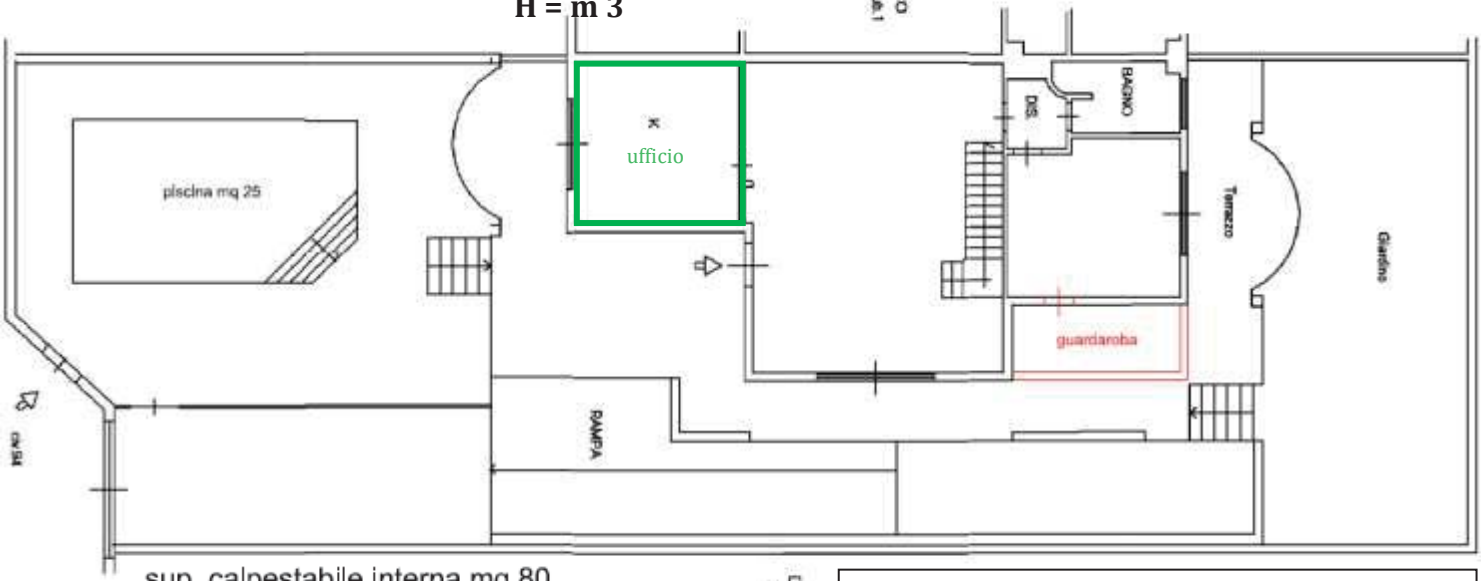
Confini: autorimessa e cantina censite allo stesso foglio e particella rispettivamente con i subalterni nn. 2 e 3; rampa carrabile; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 + BENE N°2 - VILLETTA E BOX-AUTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VILLINO/ABITAZIONE	mq 65,00	mq 71,00	1	mq 71,00	m 3,00	rialzato
UFFICIO	mq 15,00	mq 19,00	0,7	mq 13,30	m 3,00	rialzato
GIARDINO/CORTE ESTERNA	mq 230,00	-	0,10	mq 23,00	-	S1
BALCONE/TERRAZZI	mq 69,00	-	0,25	mq 17,25	-	S1
CANTINA	mq 80,00	mq 90,00	0,40	mq 36,00	m 2,70	S1
MANSARDA	mq 30,00	mq 35,00	0,40	mq 14,00	Hmedia m 1,70	1
BOX-AUTO	mq 40,00	mq 45,00	0,50	mq 22,50	m 2,55	
			Totale superficie convenzionale:	**mq 195,00**	arrotondata per difetto	

CORTE ESTERNA ESCLUSIVA + PIANO RIALZATO (residenziale) H = m 3



sup. calpestabile interna mq 80
sup. balcone/terrazzi mq 69
sup. corte esterna/giardino mq 230

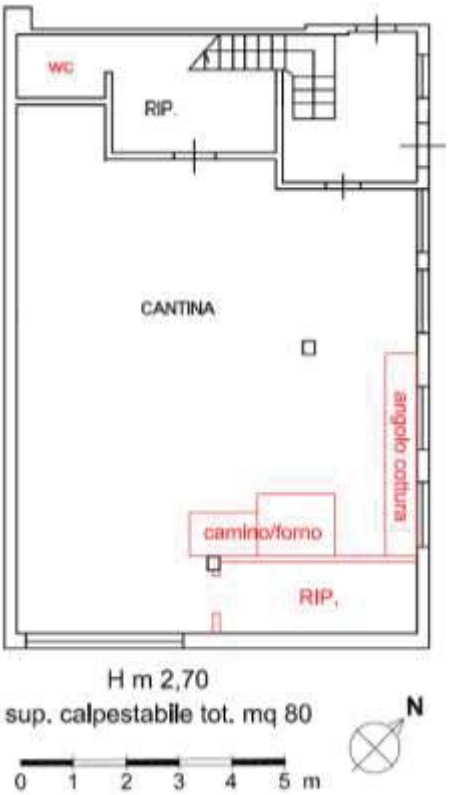
N

0 1 2 3 4 5 m

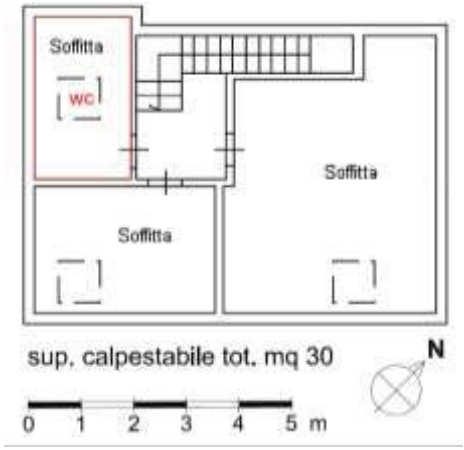
RILIEVO STATO ATTUALE DEI LUOGHI
colore rosso: ampliamento non legittimo urbanisticamente e non sanabile
colore verde: illegittimo cambio d'uso da ufficio in residenziale

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

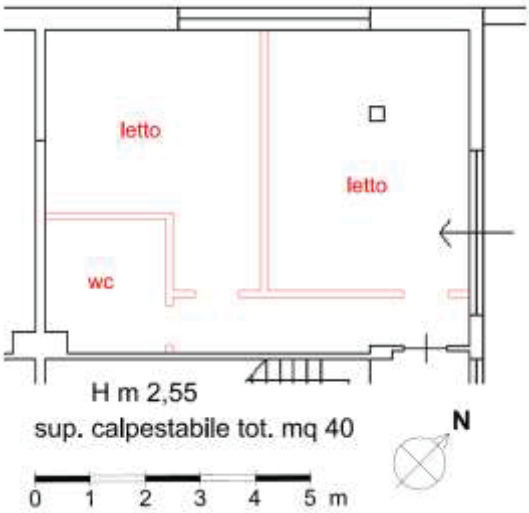
PIANO SEMINTERRATO
H = m 2,70
(non abitabile)



PIANO PRIMO MANSARDATO
Hmed = m 1,70
(non abitabile)



RILIEVO STATO ATTUALE DEI LUOGHI
colore rosso: interventi non legittimi urbanisticamente



Il villino, ad uso abitativo, ed il piccolo ufficio sono situati al piano rialzato; al piano primo mansardato è presente la soffitta non abitabile, in cui è stato trasformato il locale lavatoio in bagno ed è stata installata tutta l'impiantistica (idrica, termica ed elettrica) che configura un illegittimo cambio di destinazione d'uso in residenziale. Al piano semi-interrato si trovano invece una ampia cantina ed il box-auto, trasformati anch'essi illegittimamente in residenziale.

I beni pignorati non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92-94, PIANO S1-T - 1

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)** **Provincia di ROMA**
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1116 Particella: 2732 Sub.: 3**

INTESTATO

[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 14/02/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani	Totale: 144 m' Totale: escluse aree scoperte**: 144 m'	Euro 1.704,31	RISTRUTTURAZIONE del 13/02/2020 Pratica n. RM0069561 in atti dal 14/02/2020 RISTRUTTURAZIONE (n. 26389.1/2020)
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1116 - Particella 2732

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani	Totale: 145 m' Totale: escluse aree scoperte**: 145 m'	Euro 1.704,31	VARIAZIONE del 25/03/2019 Pratica n. RM0136280 in atti dal 26/03/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31026.1/2019)
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani	Totale: 150 m' Totale: escluse aree scoperte**: 150 m'	Euro 1.704,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani		Euro 1.704,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 Pratica n. RM0187363 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21972.1/2006)
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	3	6		A/7	8	6 vani		Euro 1.704,31	COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. RM0173161 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2205.1/2005)
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94 Piano S1-T - 1											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2081 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44083.1/2019 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/05/2019		

Situazione degli intestati dal 20/02/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 23/05/2019
2	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 23/05/2019
3	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 23/05/2019
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/02/2019 Pubblico ufficiale VOCCIA CHRISTIAN Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1390 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 2693 registrato in data 25/02/2019 - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI DONAZIONE Voltura n. 14144.1/2019 - Pratica n. RM0114888 in atti dal 14/03/2019		

Situazione degli intestati dal 08/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/02/2019
2	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/02/2019
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. RM0173161 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2203.1/2005)		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92, PIANO S1

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1116 Particella: 2732 Sub.: 4**

INTESTATO

1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	4	6		C/6	13	46 m²	Totale: 51 m²	Euro 216,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92 Piano S1											
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni	<Classamento e rendita validati>											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1116 - Particella 2732

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	4	6		C/6	13	46 m²		Euro 216,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2006 Pratica n. RM0187365 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21974.1/2006)
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92 Piano S1											
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni	<classamento e rendita validati>											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1116 - Particella 2732

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1116	2732	4	6		C/6	13	46 m²		Euro 216,19	COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. RM0173161 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2203.1/2005)
Indirizzo	VIA LUIGI CHERUBINI n. 92 Piano S1											
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni	<classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)>											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2081 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44083.1/2019 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/05/2019		

Situazione degli intestati dal 20/02/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 23/05/2019
2	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 23/05/2019
3	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 23/05/2019
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/02/2019 Pubblico ufficiale VOCCIA CHRISTIAN Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1390 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 2693 registrato in data 25/02/2019 - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI DONAZIONE Voltura n. 14144.1/2019 - Pratica n. RM0114888 in atti dal 14/03/2019		

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

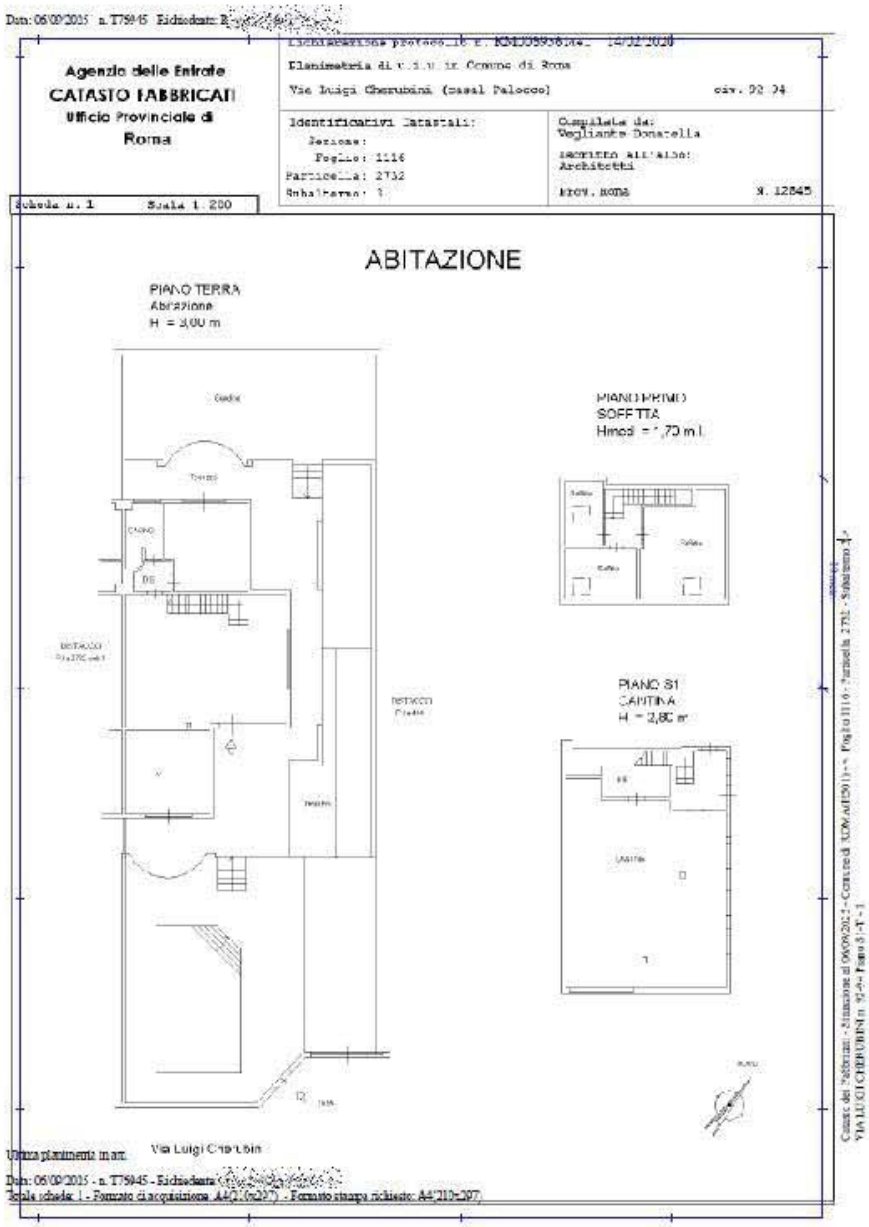
Situazione degli intestati dal 08/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprietà 1/2 fino al 20/02/2019
2	[illegible]	[illegible]	(1) Proprietà 1/2 fino al 20/02/2019
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. RM0173161 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2203.1/2005)		

DATI E PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92-94, PIANO S1-T - 1

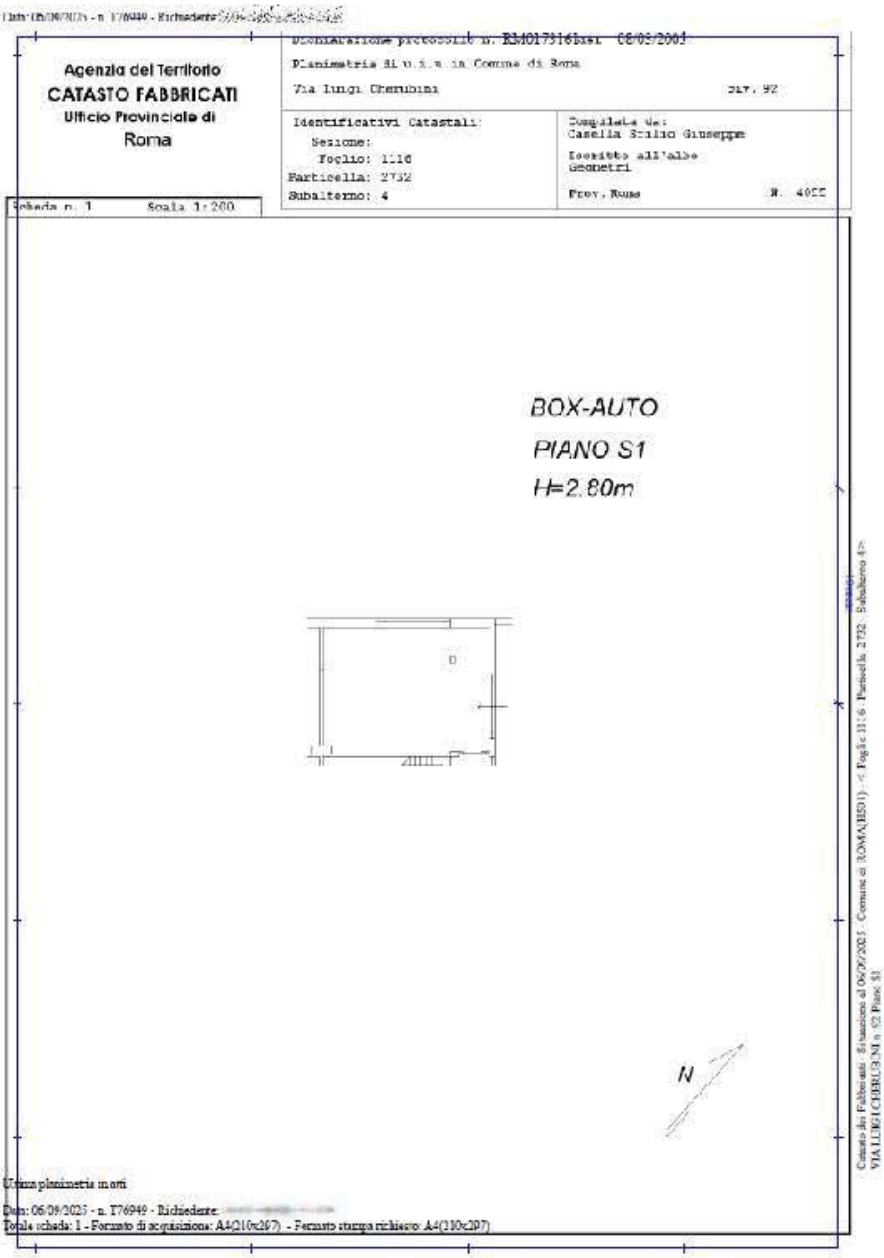
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2732	3	6	A7	8	6 vani	144 mq	1704,31 €	S1-T - 1	



Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI N. 92, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2732	4	6	C6	13	46	51 mq	216,19 €	S1	



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per le seguenti difformità (cfr. grafici alle pagg. 6 e 7):

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

- Ampliamento volumetrico al piano rialzato;
- Cambio di destinazione d'uso in residenziale del locale mansarda, dell'autorimessa e della cantina;
- Diversa distribuzione degli spazi interni

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si trova in buono stato manutentivo/conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio bifamiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio.
Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.
Nel bagno al piano rialzato ed in quelli realizzati abusivamente al piano mansardato ed al piano S1 sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.
I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.
Le pavimentazioni dell'immobile sono in gres porcellanato.
Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono anch'essi in legno con vetrocamera.
Sono state installate grate in ferro su tutti gli infissi.
L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.
L'immobile è provvisto di impianto di raffrescamento a pompa di calore e split.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dal verbale di accesso allegato, nel compendio pignorato risiedono l'esecutato (Sig. XXXXXXX XXXXXXX), la Sig.ra XXXXXXXXXXX (coniuge separata) e i loro quattro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 + BENE N° 2

Si riportano di seguito lo stralcio della relazione notarile versata agli atti della procedura:

*A XXXXXXXXX nato a **** in data *******C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 1116 Particella 2732 Subalterno 3, NCEU Foglio 1116 Particella 2732 Subalterno 4 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cerini Nicola Giovanni del 23 maggio 2019 repertorio n. 2081/1681 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 29 maggio 2019 al numero di registro generale 62965 e numero di registro particolare 44083 da XXXXXXXXXXX nata a **** in data ******* C.F. XXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a **** in data ******* C.F. XXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXX nata a **** in data ******* C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà degli*

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

*immobili siti nel comune di Roma. A XXXXXXXXXXXXX nato a **** in data ****** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXX nata a **** in data ******** **** C.F. XXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni il terreno, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili oggetto della procedura esecutiva, è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Manzi Antonio del 19 aprile 2000 repertorio n. 59400 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 aprile 2000 al numero di registro generale 33579 e numero di registro particolare 22055 da XXXXXXXXXXX nato a ****** in data **** ******* C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:*

*- In data 4 marzo 2019 al n. 3513 di risoluzione, limitatamente alla quota originariamente donata dalla sig.ra XXXXXXXXXX, che pertanto rientra nel possesso della quota pari a 1/2 di piena proprietà dei beni; A XXXXXXX XXXXXXX nato a ****** in data ******* C.F. XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a **** in data *******C.F. XXXXXXXXXXXXX il terreno, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto:*

*-In parte (per 1/2) per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in Notar Pantano Valerio del 23/03/1988 rep.n.13892 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 7 aprile 1988 al numero di registro generale 30912 e numero di registro particolare 18723 da potere di XXXXXXXXXXX, **** ******e XXXXXXXXXXX, **** *******;*

*-Ed in parte (per 1/2) per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in Notar Pantano Valerio del 16/12/1985 rep.n.6750 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 31 dicembre 1985 al numero di registro generale 89820 e numero di registro particolare 63349 da potere di XXXXXXXXXXX, ***** ******** e XXXXXXXXXXXX,****** ******;*

Si segnala:

*A XXXXXXXXXXXXX nato a ***** in data ******* C.F. ******** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXXX nata a **** in data ******* C.F. ********** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Cerini Nicola Giovanni del 17 luglio 2019 repertorio n. 2504/2073 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 25 luglio 2019 al numero di registro generale 92591 e numero di registro particolare 64903;*

NDR: Il fondo patrimoniale è stato costituito in data 17/07/2019, successivamente all'iscrizione dell'ipoteca avvenuta in data 29/05/2019. Pertanto, lo stesso risulta non opponibile alla procedura esecutiva. Infatti, secondo l'art. 1707 del Codice Civile, i beni conferiti nel fondo patrimoniale sono aggredibili dai creditori che vantano un diritto di prelazione anteriore alla costituzione del fondo stesso.

FORMALITÀ

1. ISCRIZIONE del 10/12/2008 - Registro Particolare 32774 Registro Generale 163251

Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 18682/7029 del 09/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

2. ISCRIZIONE del 03/07/2012 - Registro Particolare 9347 Registro Generale 69327

Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Repertorio 28572/11595 del 27/06/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

1. Comunicazione n. 9251 del 12/06/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2019.

Cancellazione totale eseguita in data 24/06/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 5479 Registro Generale 40330

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 4171 del 28/02/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18276 del 24/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 29/05/2019 - Registro Particolare 44083 Registro Generale 62965

Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Repertorio 2081/1681 del 23/05/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE del 29/05/2019 - Registro Particolare 11384 Registro Generale 62968

Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Repertorio 2082/1682 del 23/05/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 25/07/2019 - Registro Particolare 64903 Registro Generale 92591

Pubblico ufficiale CERINI NICOLA GIOVANNI Repertorio 2504/2073 del 17/07/2019

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

7. TRASCRIZIONE del 13/01/2025 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 2484

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 49862 del 03/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita"*:

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art.62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO: X

Dall'esame della TAV. B si evince che non è presente alcun vincolo paesaggistico sull'area in cui ricadono i beni staggiti:

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il villino bifamiliare di cui fanno parte i beni staggiti è stato edificato con Concessione edilizia n. 111/C rilasciata dal Comune di Roma in data 07/02/2001:

COD. 4776
Mod. 79
Ufficio Conc. Edilizie

Protocollo N. 39365
Anno 2000

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - II U.O. CONCESSIONI EDILIZIE

Concessione N. 111/C

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da [redacted] quale ed firma del Arch. Luigi Genoni quale direttore dei lavori registrata il 26-6-2000 al n. di prot. 39365 del Dipartimento IX, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di realizzazione edificio bifamiliare misto sull'area-sull'immobile sito in Roma Via Luigi Cerulli Irelli n.c. loc. "Mocchia del Guercino" Circ. IX.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18-10-2000;

Visto che l'istanza ai sensi dell'art. 3 comma 2 della delib. C.C. n. 3 del 13 e 16-1-1997 non è stata sottoposta all'esame della C.E.;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 3-8-2000;

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

Visto il nulla osta della Soprintendenza;

Vista reversale n. 2181 del 5-2-2001 di £ 43.625.330 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;

Visti i nuovi tipi che ottemperano alle prescrizioni dell'Ufficio e della CE. pd. 66734/2000

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. 17.007.828 che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità reversale tesoreria Comune di Roma n. 2181 del 5-2-2001 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 d'obbligo vincolante, del suo fruitore e sottoscritto, fatto con tamponato, pretesto, vuoto, [illegible], cancellate, mantenimento del uso pubblico della strada Modello Tipo Arch. Antonio Ulgiati Rep. 61725 del 22-12-2000 trasc. Conv. Reg. Imm. Roma I il 28-12-2000 n. 96503 1 ord. e n. 63334 ind.;

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;

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 122 del 17-4-2000

Vista la motivata proposta formulata dal funzionario responsabile tecnico del procedimento di cui all'art. 2 legge 662/96;

DISPONE

Al [redacted] CF [redacted] con domicilio in Roma Via Luigi Cerulli n. 100 è concesso di eseguire a titolo - i lavori di realizzazione edificio bifamiliare misto

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:

retro trascritte

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 retro 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 direttori 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.

È 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. 31122 per L. 289.000

Roma, li - 7 FEB. 2001

IL DIRETTORE
(FRANCESCO [illegible])

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

IL CONCESSIONARIO

15 FEB. 2001

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

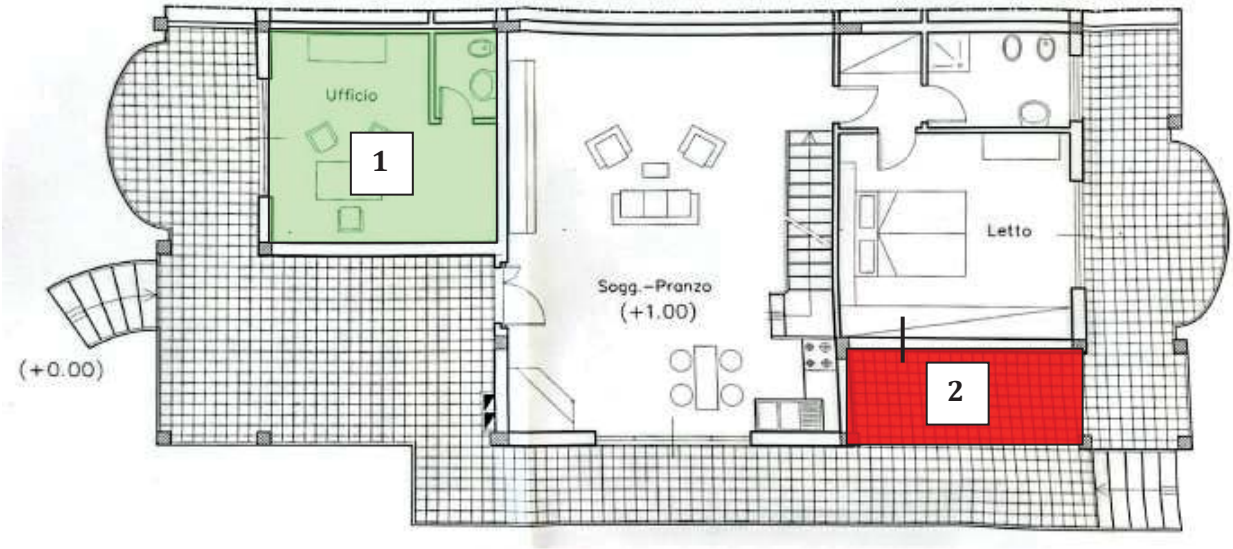
La realizzazione della **PISCINA** nella corte esterna esclusiva risulta legittimata dalla SCIA in alternativa al p.d.c. depositata presso il Municipio RM X con prot. 121670 del 25/07/2019.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle **DIFFORMITÀ URBANISTICHE** rilevate tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito dal Comune di Roma:

PIANO RIALZATO:

- Ampliamento volumetrico con realizzazione di locale guardaroba **(1)**;
- Trasformazione dell'ufficio in locale cucina, con eliminazione del locale bagno **(2)**;

PIANTA PIANO RIALZATO – STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001

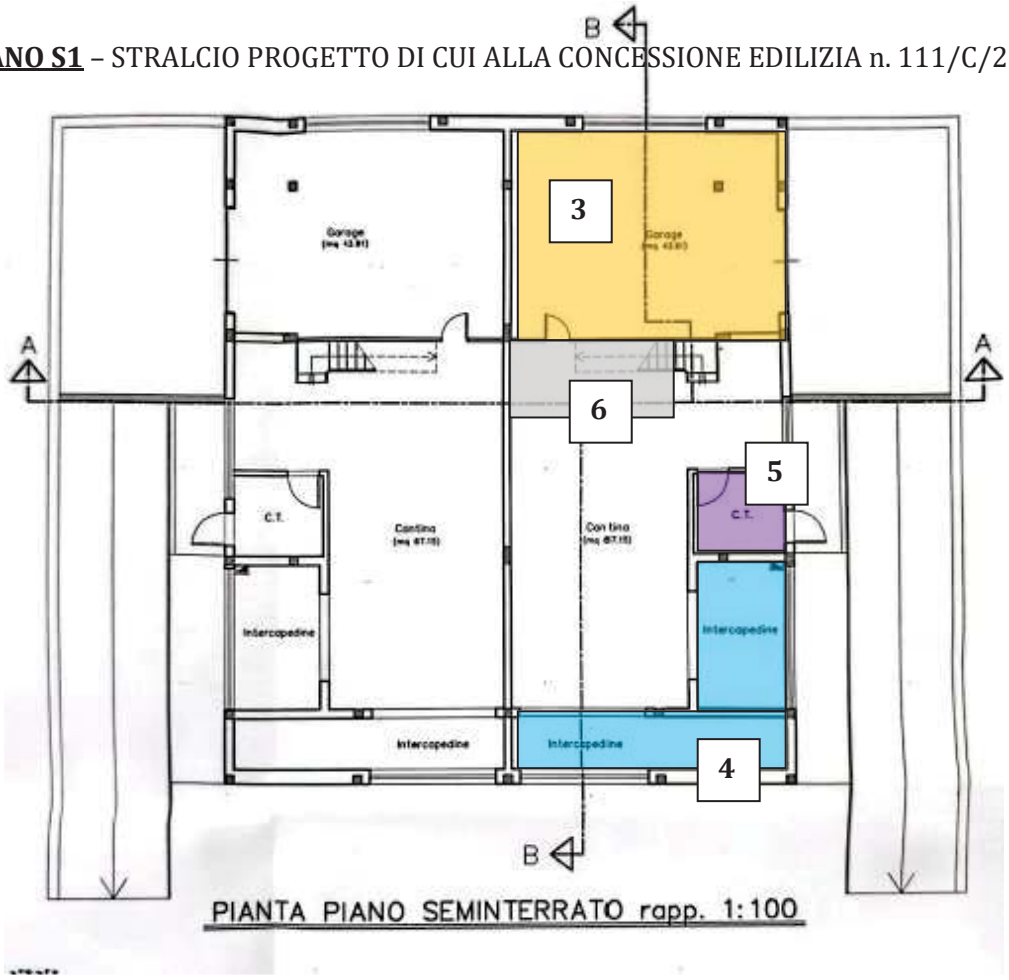


Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

PIANO SEMI-INTERRATO:

- Trasformazione del box-auto in residenziale **(3)**;
- Annessione della intercapedine **(4)**;
- Eliminazione centrale termica **(5)**;
- Realizzazione locale bagno **(6)**;

<u>PIANTA PIANO S1</u> – STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001

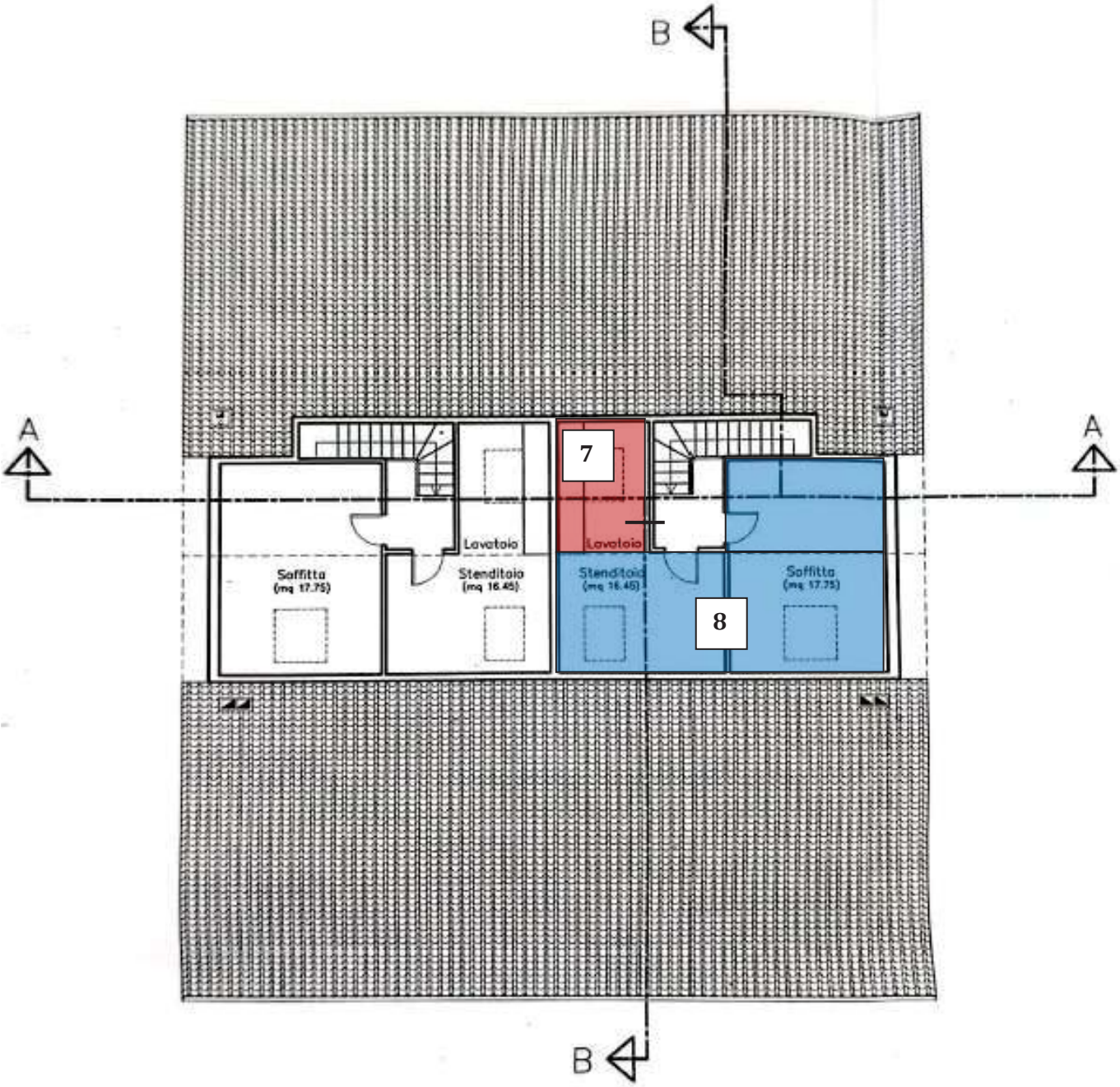


Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

PIANO MANSARDATO:

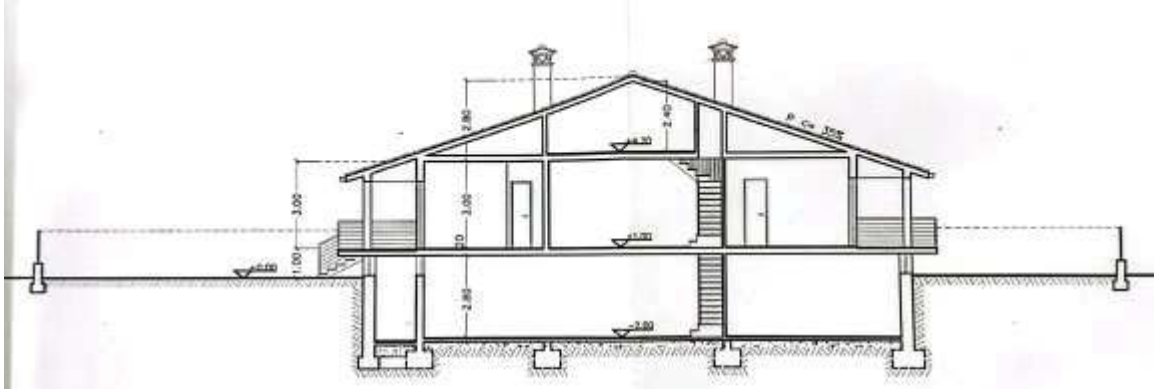
- Realizzazione locale bagno **(7)**;
- Trasformazione in residenziale: realizzazione n. 2 camere da letto **(8)**;

<u>PIANTA PIANO MANSARDATO</u> – STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001

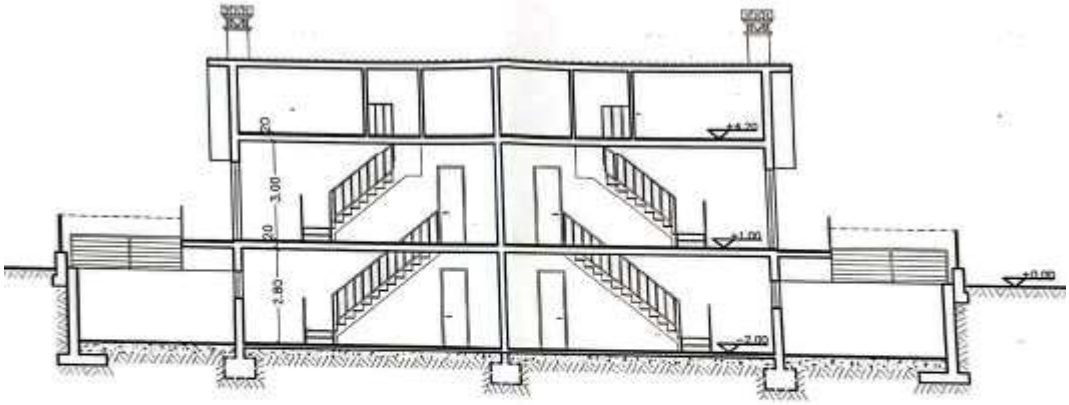


Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

SEZIONI – STRALCIO PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 111/C/2001



SEZIONE B–B rapp. 1:100



SEZIONE A–A rapp. 1:100

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

Fino a quando non verrà ricostituita – a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – la legittimità urbanistica del compendio immobiliare, ripristinando i beni staggiti conformemente al progetto assentito dal Comune di Roma, quanto sopra descritto avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità nel "libero mercato" del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Inoltre, si precisa che il compendio immobiliare pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'atto di compravendita dell'anno 2019 (cfr. allegato) il villino risulta in classe energetica F (basse prestazioni energetiche);
- Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti;

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

I beni pignorati non fanno parte di alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del compendio immobiliare pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.
VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)
Codice di zona: E94
Microzona catastale n.: 231
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	3000	L	9	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2750	L	8,3	11,8	L
Box	NORMALE	900	1350	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	650	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2450	3500	L	10,8	15,8	L

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

BORSA IMMOBILIARE ROMA

I numero 2025

Z30 Castel Fusano - Infernetto (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	1750.97	Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	2113		
Non occupate	783		
Totale	2896		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	81.60%		
In locazione	10.00%		
Altro	8.40%		
		Abitazioni - I fascia	2.200,00	7,70
		Abitazioni - II fascia	1.800,00	5,00
		Uffici	1.500,00	5,00
		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1.800,00	8,50
		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.400,00	5,50
		Locali - complessi attività terziarie industriali	nq	nq
		Locali - complessi attività turistiche	nq	nq
		Boxes e posti auto	950,00	5,00

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - **I numero 2025**

VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

€ 459.000

toscano

Villa bifamiliare via Antonio Lotti, Infernetto, Roma

5 locali | 175 m² | 1 bagno | No Ascensore | Terrazzo

MESSAGGIO | VISITA

€/mq 2.622,85

€ 490.000

united RealEstate

Appartamento via Luigi Cherubini, Infernetto, Roma

5+ locali | 204 m² | 3 bagni | Piano T | No Ascensore | Terrazzo | Cantina

MESSAGGIO | VISITA

€/mq 2.401,96

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

€ 399.000

ENNE IMMOBILIARE

Appartamento via Ermanno Wolf-Ferrari, Infernetto, Roma

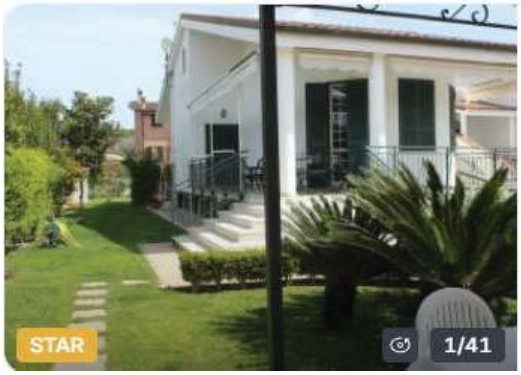
5+ locali | 210 m² | 3 bagni | Piano T

No Ascensore | Balcone

Infernetto, nelle immediate vicinanze della via Cristoforo Colombo in area residenziale fornita di negozi, supermercati, scuole, e più precisamente in via Ermanno Wolf Ferrari, proponiamo la vendita di una graziosa villa bifamiliare di 21...

MESSAGGIO | VISITA

€/mq 1.900,00



€ 475.000

toscano

Villa bifamiliare via Guglielmo Zuelli, Infernetto, Roma

5+ locali | 260 m² | 3+ bagni | No Ascensore

Balcone | Terrazzo | Cantina

MESSAGGIO | VISITA

€/mq 1.826,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1 **Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1**	mq 195	2.200,00 €/mq	€ 429.000,00	100,00%	€ 429.000,00
				Valore di stima:	€ 429.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Difformità urbanistiche – opere di ripristino	7,00	%
Assenza valido certificato di agibilità	3,00	%

Valore finale di stima: **€ 345.000,00** (arrotondato per eccesso)

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto *esperto ex art. 568 c.p.c.* deposita la presente 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 16/03/2026
L'esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ALLEGATI:

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (classe F).pdf
- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTO DI COMPRAVENDITA.pdf
- ATTO DI DONAZIONE TERRENO.pdf
- ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO.pdf
- CONCESSIONE EDILIZIA.pdf
- COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE - NON OPPONIBILE.pdf
- DOC. VARIA FASCICOLO PERMESSO DI COSTRUIRE.pdf
- ELABORATO PLANIMETRICO.pdf
- ESTRATTO DI MAPPA.pdf
- FOTOGRAFIE.rar
- ISPEZIONE IPOTECARIA.pdf
- PLANIMETRIA CATASTALE BOX AUTO.pdf
- PLANIMETRIA CATASTALE VILLINO.pdf
- PRATICA EDILIZIA (S.C.I.A.) LEGITTIMAZIONE PISCINA.pdf
- PROGETTO ASSENTITO.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- RICEVUTA PROT. D.I.A. EDILIZIA CO 5699 DEL 2003.pdf
- VERBALE DI ACCESSO.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE BOX AUTO.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE VILLINO.pdf

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  Confini: Affaccio su Via Luigi Cherubini; terreno censito al fg. 1116, p.lla 414, villino censito allo stesso foglio, p.lla 2732, sub. 1, accessibile dal civico n. 96 della stessa via.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  Confini: autorimessa e cantina censite allo stesso foglio e particella rispettivamente con i subalterni nn. 2 e 3; rampa carrabile; salvo altri.

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel Comune di Roma, Municipio X (ex Municipio XIII), nella frazione denominata "Infernetto", che si estende al di fuori del Grande Raccordo Anulare sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la Tenuta presidenziale di Castelporziano.
Il villino, ad uso abitativo, ed un piccolo ufficio sono situati al piano rialzato; al piano primo mansardato è presente la soffitta non abitabile, in cui è stato trasformato il locale lavatoio in bagno ed è stata installata tutta l'impiantistica (idrica, termica ed elettrica) che configura un illegittimo cambio di destinazione d'uso in residenziale. Al piano semi-interrato si trovano invece una ampia cantina ed il box-auto, trasformati anch'essi illegittimamente in residenziale.
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita"*: Zona O di *recupero urbanistico*, Infernetto-Macchione.
Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Roma è emerso che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 111/C rilasciata dal Comune di Roma in data 07/02/2001. Dal confronto tra il progetto assentito e lo stato attuale dei luoghi sono tuttavia emerse diverse difformità urbanistico–edilizie, consistenti in ampliamenti, modifiche distributive interne e cambi di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo. Tali opere non risultano suscettibili di sanatoria e, pertanto, ai fini della ricostituzione della legittimità urbanistica del compendio immobiliare, sarà necessario – a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto assentito dall'Amministrazione comunale.
In particolare, al piano rialzato è stato accertato un ampliamento volumetrico mediante la realizzazione di un locale guardaroba, non previsto nel progetto originario, nonché la trasformazione dell'originario locale ufficio in cucina con contestuale eliminazione del bagno. Inoltre, è stato realizzato l'accorpamento del locale ufficio all'unità immobiliare residenziale, con conseguente perdita della sua autonomia funzionale. Ai fini del ripristino della conformità urbanistica dovranno pertanto essere eliminate le opere di ampliamento, ricostituita la configurazione distributiva prevista dal progetto assentito e ripristinato l'accesso indipendente del locale ufficio dall'esterno, così come originariamente previsto.
Per quanto concerne il piano semi-interrato, sono state realizzate opere che hanno comportato la trasformazione dei locali accessori e tecnici in ambienti di tipo residenziale. In particolare, il box-auto è stato trasformato in locale abitativo, è stata annessa l'intercapedine, è stata eliminata la centrale termica ed è stato realizzato un locale bagno. Anche tali interventi risultano privi di titolo edilizio e dovranno essere rimossi, ripristinando la destinazione originaria dei locali prevista dal progetto approvato.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

Ulteriori difformità riguardano il piano mansardato (soffitta) e tutti gli ambienti del piano semi-interrato, nei quali sono stati installati impianti tipici di ambienti residenziali (impianti termici, idrici e sanitari) al fine di consentire un uso abitativo degli stessi. Considerato che tali locali devono essere ricondotti alle originarie destinazioni d'uso non residenziali previste nel progetto, dovranno essere eliminati tutti gli impianti termici e sanitari installati, nonché le relative dotazioni impiantistiche, al fine di riportare gli ambienti alla configurazione prevista dal progetto assentito.
Gli interventi sopra descritti risultano pertanto necessari per ricondurre l'intero compendio immobiliare alla conformità urbanistico–edilizia rispetto al titolo abilitativo originario, mediante il ripristino delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche costruttive previste dalla citata Concessione edilizia n. 111/C del 07/02/2001.Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per le seguenti difformità: ampliamento volumetrico al piano rialzato; cambio di destinazione d'uso in residenziale del locale mansarda, dell'autorimessa e della cantina; diversa distribuzione degli spazi interni.
Fino a quando non verrà ricostituita – a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – la legittimità urbanistico/edilizia del compendio immobiliare, ripristinando i beni staggiti conformemente al progetto assentito dal Comune di Roma, quanto sopra descritto avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità nel "libero mercato" del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.
Inoltre, si precisa che il compendio immobiliare pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.
La descritta situazione urbanistica è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

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

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92-94, piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7	**Superficie**	144,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare si trova in buono stato manutentivo/conservativo		
Descrizione:	VILLINO IN EDIFICIO BIFAMILIARE con accesso pedonale tramite la corte esterna esclusiva (con piscina) dal civico n. 92 di Via L. Cherubini, costituito al P.T. da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno ed una camera matrimoniale, oltre una SOFFITTA/MANSARDA (non abitabile) posta al piano primo e una CANTINA al piano S1		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUIGI CHERUBINI n. 92, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2732, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	144,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare si trova in buono stato manutentivo/conservativo		
Descrizione:	BOX-AUTO (trasformato illegittimamente in appartamento residenziale) con accesso dal civico n. 92 di Via L. Cherubini		

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: c0e681