

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 606/2024 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....5

Premessa5

Descrizione5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....5

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra6

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....6

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S17

Lotto 1.....7

 Titolarità7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....7

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra8

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....8

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S18

Confini.....8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....9

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra9

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....9

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S19

Consistenza.....9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....9

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra9

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S210

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S110

Cronistoria Dati Catastali.....10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....10

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....11

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S211

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S111

Dati Catastali11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....11

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....12



Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....	12
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....	13
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....	14
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....	16
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....	19
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....	21
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....	22



Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S122

Vincoli od oneri condominiali.....23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....23

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra.....24

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2.....24

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S124

Stima / Formazione lotti.....24

Riserve e particolarità da segnalare27



INCARICO

All'udienza del 02/04/2025, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento è situato al piano terra con ingresso sia al civ. 81 che al civico 77 di Via Villarosa. E' identificato al catasto con l'int. 2. L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, centrale termica e porzione di giardino collegata a un ulteriore giardino identificato come subalterno 47 (Vedi Documentazione Fotografica All.9).

Posizione e Accessibilità

L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451.

La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche.

Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Trattasi di un cortile/giardino esclusivo collegato con la camera da letto dell'abitazione (Vedi All.9, Pag.6 Foto 11-12).

Posizione e Accessibilità.

L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451.

La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche.

Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

L'immobile è un ampio Garage di facile accessibilità tramite una rampa ed un corridoio carrabile condominiale All.9 pag.7 Foto 13/14.

Posizione e Accessibilità.

L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451.

La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche.

Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile è una piccola cantina ubicata al Piano S1. L'accesso avviene tramite un corridoio e non è provvista di illuminazione naturale.

Posizione e Accessibilità

L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451.

La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche.

Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

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

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



- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

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

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

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

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

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

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

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

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile confina con Via di Villa Rosa, Appartamento Sub 48 ed Appartamento Sub 46.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

I confini sono quelli dell'appartamento cui è graffato (Sub 16)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

L'immobile confina con vano scala e spazio di manovra e distribuzione condominiale sugli altri 3 lati.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile confina con corridoio, Sub 70 e Sub 72.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,90 m	Terra
Giardino	34,50 mq	34,50 mq	0,18	6,21 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,21 mq		

A questo calcolo va aggiunto il Sub 71, anch'esso giardino esclusivo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardino	34,50 mq	34,50 mq	0,18	6,21 mq	0,00 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	6,21 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	6,21 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	22,40 mq	22,40 mq	1	22,40 mq	2,90 m	
Totale superficie convenzionale:				22,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,40 mq		

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	4,57 mq	4,57 mq	0,20	0,91 mq	3,34 m	S1
Totale superficie convenzionale:				0,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2005 al 01/06/2021	***	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1808 Categoria A2
Dal 09/11/2021 al 11/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2



		Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 m2 Totale escluse are scoperte 52m2 mq Rendita € 418,33 Piano T
--	--	---

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il Sub 47 è graffato con il Sub 16. Non ha quindi dati autonomi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2005 al 01/06/2021	***	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 129 Categoria C6 Superficie catastale 22 mq
Dal 09/11/2021 al 10/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 129, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 m2 Superficie catastale 22 m2 mq Rendita € 84,60 Piano S2

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2005 al 01/06/2021	***	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Piano S1
Dal 09/11/2021 al 11/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 8,83 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1034	1808	16	6	A2	5	3 vani	58m2 escluse aree scoperte 52m2 mq	418,33 €	T	

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Corrispondenza catastale

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

Il Sub 47 è graffato con il Sub 16. Non ha quindi dati autonomi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1034	1808	129	6	C6	12	21 m2	22 m2 mq	84,6 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima Planimetria Catastale ma non alla Concessione Edilizia iniziale (Vedi Autorizzazioni Edilizie).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	1808	71	6	C2	7	3	4 mq	8,83 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Lo stato conservativo è medio/buono per lo standard dell'alloggio (8 All. Documentazione Fotografica).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Lo stato conservativo è medio/buono (8 All. Documentazione Fotografica pag.6).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Lo stato conservativo è medio/buono (8 All. Documentazione Fotografica pag.7).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Lo stato conservativo è medio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza titolo: vedi Verbale di Accesso (All.1)



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza titolo: vedi Verbale di Accesso (All.1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

L'immobile appare occupato da***.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile appare occupato dall'esecutata.

L'immobile appare occupato da***.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2004 al 05/05/2006	***	COMPRAVENDITA			
	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Golia	05/02/2004	65948	21177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 05/05/2006 al 05/05/2025	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Antonio		29209	12227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/05/2006	33518	57963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2004 al 05/05/2006	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Golia	05/02/2004	65948	21177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2006 al 01/11/2025		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Antonio	05/05/2006	29209	12227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/05/2006	57963	33518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2004 al 05/05/2006	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Golia	05/02/2004	65948	21177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 08/05/2006 al 01/11/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Antonio	05/05/2006	29209	12227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/05/2006	57963	33518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2004 al 05/05/2006	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Golia	05/02/2004	65948	21177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 08/05/2006 al		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Antonio	05/05/2006	29209	12227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/05/2006	57963	33518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



01/11/2025	***				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Antonio	05/05/2006	29209	12227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/05/2006	57963	33518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 07/09/2012
Reg. gen. 89816 - Reg. part. 12396
Importo: € 383.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 340.000,00
Spese: € 13.000,00
Interessi: € 30.000,00
Note: In questa formalità appare*** che non è eseguito in questa procedura.
- Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessioni a garanzia di mutuo
Iscritto a Valmontone il 03/07/2024
Reg. gen. 82416 - Reg. part. 13017
Importo: € 354.000,00
Capitale: € 177.000,00

Trascrizioni

- Atto d'Obbligo**
Trascritto a Roma il 04/08/2003
Reg. gen. 73864 - Reg. part. 48955
A favore di COMUNE DI ROMA
Note: Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Golia Raffaele Allegato al Permesso di Costruire 110 del 5/2/04 e successivo 614 del 26/5/04 in capo alla ***.
- Atto Esecutivo o caurelare - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 25/06/2024
Reg. gen. 77774 - Reg. part. 58718
A favore di Purple Spv S.R.L.
Contro ***



Annotazioni a iscrizioni

- Annotazione e iscrizione - frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 20/12/2007

Reg. gen. 222325 - Reg. part. 66199

Oneri di cancellazione

Vedi All.3 Ispezioni Ipotecarie.

Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Golia Raffaele Allegato al Permesso di Costruire 110 del 5/2/04 e successivo 614 del 26/5/04 in capo alla ***

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Firenze il 07/09/2012

Reg. gen. 89816 - Reg. part. 12396

Importo: € 383.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 340.000,00

Spese: € 13.000,00

Interessi: € 30.000,00

Note: In questa formalità appare *** che non è eseguito in questa procedura.

- Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessioni a garanzia di mutuo

Iscritto a Valmontone il 03/07/2024

Reg. gen. 82416 - Reg. part. 13017

Importo: € 354.000,00

Capitale: € 177.000,00

Trascrizioni

- Atto Esecutivo o cauelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 25/06/2024

Reg. gen. 77774 - Reg. part. 58718

A favore di Purple Spv S.R.L.

Contro ***

Annotazioni a iscrizioni



- **Annotazione e iscrizione - frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 20/12/2007

Reg. gen. 222325 - Reg. part. 66199

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Firenze il 07/09/2012

Reg. gen. 89816 - Reg. part. 12396

Importo: € 383.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 340.000,00

Spese: € 13.000,00

Interessi: € 30.000,00

Note: In questa formalità appare *** che non è esecutato in questa procedura.

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessioni a garanzia di mutuo

Iscritto a Valmontone il 03/07/2024

Reg. gen. 82416 - Reg. part. 13017

Importo: € 354.000,00

Capitale: € 177.000,00

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o caucelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 25/06/2024

Reg. gen. 77774 - Reg. part. 58718

A favore di Purple Spv S.R.L.

Contro ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione e iscrizione - frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 20/12/2007

Reg. gen. 222325 - Reg. part. 66199

In questa formalità appare *** che non è esecutato in questa procedura.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 07/09/2012
Reg. gen. 89816 - Reg. part. 12396
Importo: € 383.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 340.000,00
Spese: € 13.000,00
Interessi: € 30.000,00
Note: In questa formalità appare *** che non è eseguito in questa procedura.
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessioni a garanzia di mutuo
Iscritto a Valmontone il 03/07/2024
Reg. gen. 82416 - Reg. part. 13017
Importo: € 354.000,00
Capitale: € 177.000,00

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 25/06/2024
Reg. gen. 77774 - Reg. part. 58718
A favore di ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione e iscrizione - frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 20/12/2007
Reg. gen. 222325 - Reg. part. 66199

In questa formalità *** che non è eseguito in questa procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile ricade nell'ambito della Città da Ristrutturare: Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del Programma Integrato n.4 Finocchio. Secondo il previgente Piano Regolatore Approvato DPR 16-12-1965 e successiva Variante delle Certezze Approvato DGRL 856 del 2004 l'area ricadeva in zona F1 con vincoli di parziale inedificabilità.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile ricade nell'ambito della Città da Ristrutturare: Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del Programma Integrato n.4 Finocchio. Secondo il previgente Piano Regolatore Approvato DPR 16-12-1965 e



successiva Variante delle Certezze Approvato DGRL 856 del 2004 l'area ricadeva in zona F1 con vincoli di parziale inedificabilità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

L'immobile ricade nell'ambito della Città da Ristrutturare: Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del Programma Integrato n.4 Finocchio. Secondo il previgente Piano Regolatore Approvato DPR 16-12-1965 e successiva Variante delle Certezze Approvato DGRL 856 del 2004 l'area ricadeva in zona F1 con vincoli di parziale inedificabilità.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile ricade nell'ambito della Città da Ristrutturare: Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del Programma Integrato n.4 Finocchio. Secondo il previgente Piano Regolatore Approvato DPR 16-12-1965 e successiva Variante delle Certezze Approvato DGRL 856 del 2004 l'area ricadeva in zona F1 con vincoli di parziale inedificabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Presso l'Archivio Comunale è stato rintracciato il Permesso di Costruire n. 110 del 05/02/2004 e successiva Voltura a *** con Permesso di Costruire 614 del 26/05/04. (All. 9 pag. 1). A queste Concessione erano allegati solo alcuni grafici che io ho integrato con quelli dell'Atto D'Obbligo. E' stato verificato anche l'Atto d'obbligo in cui, fra le varie obbligazioni esisteva la cessione di parte dell'area per la costruzione della strada (All.9 Autorizzazioni Amministrative Pag.2). Allegate a tale progetto, la planimetria dell'appartamento (All.9 pag.9) mostra modeste modifiche che potrebbero essere state sanate dalle successive DIA. E' stato richiesto al Municipio Roma VI l'accesso agli atti relativi alle D.I.A., protocollate ai nn. 38005/04 e 78869/04. Il Municipio ha confermato la ricezione delle predette istanze, protocollate ai nn. CH/2004/38008, CH/2004/78869, CH/2005/67764 e CH/2006/15440. I documenti grafici relativi non risultano rintracciabili (All. 10 pag.1). Delle 4 pratiche risulta solo una relazione tecnica a firma dell'arch. Alfonso Giuliani in cui si descrive che le opere " al Piano interrato: modifiche alle tramezzature interne e da un'unità immobiliare sono state create due unità (int.3 scala B). Piano 1o e 2o : modifica alle tramezzature interne ...". (All. 10 pag. 6-7). Le modifiche alle tramezzature interne dell'appartamento non corrispondono quindi al progetto iniziale, ma potrebbero essere state autorizzate dalle DIA di cui non è stata rintracciata la documentazione grafica. Si conferma, tuttavia, la corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, come da rilievi eseguiti (All. 4 pag 4 e All. 7 Pag.1 Rilievi).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA



L'area urbana è strettamente collegata all'appartamento nel Certificato Catastale. Risulta graffata, quindi unita, all'appartamento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Presso l'Archivio Comunale è stato rintracciato il Permesso di Costruire n. 110 del 05/02/2004 e successiva Voltura a*** con Permesso di Costruire 614 del 26/05/04. (All. 9 pag. 1). A queste Concessione erano allegati solo alcuni grafici che io ho integrato con quelli dell'Atto D'Obbligo. E' stato verificato anche l'Atto d'obbligo in cui, fra le varie obbligazioni esisteva la cessione di parte dell'area per la costruzione della strada (All.9 Autorizzazioni Amministrative Pag.2). Allegate a tale progetto, la planimetria del garage è rettangolare (All.9 pag.9), quindi mostra una modesta modifiche con lo stato dei luoghi trapezoidale (All.7 pag.2) che potrebbero essere state sanate dalle successive DIA.

Inoltre, presso il Catasto, coerentemente con lo stato dei luoghi, il garage è inserito in un secondo piano interrato S2 mentre la cantina in un piano S1. Sono quindi in 2 piani diversi.

Successivamente è stato richiesto al Municipio Roma VI l'Accesso agli atti relativi alle D.I.A., protocollate ai nn. 38005/04 e 78869/04. Il Municipio ha confermato la ricezione delle predette istanze, protocollate ai nn. CH/2004/38008, CH/2004/78869, CH/2005/67764 e CH/2006/15440. I documenti grafici relativi non risultano rintracciabili (All. 10 pag.1). Delle 4 pratiche risulta solo una relazione tecnica a firma dell'arch. Alfonso Giuliani in cui si descrive che le opere consistono in "al Piano interrato: modifiche alle tramezzature interne e da un'unità immobiliare sono state create due unità (int.3 scala B). Piano 1o e 2o: modifica alle tramezzature interne ..." (All. 10 pag. 8-9). Non è stato possibile verificare gli ultimi 4 progetti/istanze/comunicazioni presso il VI Municipio che si sono succeduti e che, evidentemente, hanno modificato il Progetto iniziale. Attualmente il garage ha una forma trapezoidale che non corrisponde a quella rettangolare del primo Permesso di Costruire.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Presso l'Archivio Comunale è stato rintracciato il Permesso di Costruire n. 110 del 05/02/2004 e successiva Voltura a*** con Permesso di Costruire 614 del 26/05/04. (All. 9 pag. 1). A queste Concessione erano allegati solo alcuni grafici che io ho integrato con quelli dell'Atto D'Obbligo. E' stato verificato anche l'Atto d'obbligo in cui, fra le varie obbligazioni esisteva la cessione di parte dell'area per la costruzione della strada (All.9 Autorizzazioni Amministrative Pag.2). Allegate a tale progetto, la planimetria della cantina sullo stesso piano di quella del garage.



Invece , presso il Catasto, coerentemente con lo stato dei luoghi, il garage è inserito in un secondo piano interrato S2 mentre la cantina in un piano S1. Sono quindi in 2 piani diversi.

Successivamente è stato richiesto al Municipio Roma VI l'Accesso agli atti relativi alle D.I.A., protocollate ai nn. 38005/04 e 78869/04. Il Municipio ha confermato la ricezione delle predette istanze, protocollate ai nn. CH/2004/38008, CH/2004/78869, CH/2005/67764 e CH/2006/15440. I documenti grafici relativi non risultano rintracciabili (All. 10 pag.1). Delle 4 pratiche risulta solo una relazione tecnica a firma dell'arch. Alfonso Giuliani in cui si descrive che le opere consistono in "al Piano interrato: modifiche alle tramezzature interne e da un'unità immobiliare sono state create due unità (int.3 scala B). Piano 1o e 2o: modifica alle tramezzature interne ..." (All. 10 pag. 8-9). Non è stato possibile verificare gli ultimi 4 progetti/istanze/comunicazioni presso il VI Municipio che si sono succeduti e che, evidentemente, hanno modificato il Progetto iniziale. Si conferma, tuttavia, la corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, come da rilievi eseguiti (All. 5 pag.4 e All. 7 pag.2 Rilievi).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ricevo dall'Amministratore del Condominio di via Villarosa 63/87 Roma le seguenti informazioni relative all'immobile esecutato (All.13):

I millesimi di proprietà:

appartamento int. 2 sc. B 14,54

Box 2 (2° interrato) 3,36

Cantina 4 (1° interrato) 0,63

Il 9 gennaio 2026 l'Amministratore del Condominio mi comunicava la seguente morosità:

Saldi al 31 dicembre 2024

- Int. 2 Sc. B € 5.147,03

- Box 2+Cant. 4 € 212,81

totale € 5.359,84

Preventivo esercizio 2025

- Int. 2 Sc. B € 52,00

- Box 2+Cant. 4 € 200,00

totale € 252,00

per un totale complessivo di € 5.611,84

Il Regolamento di Condominio è Allegato alla CTU (All. 14)



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I dati sono inseriti nel Bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I dati sono inseriti nel Bene 1.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VILLAROSA 81, INTERNO 4, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I dati sono inseriti nel Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ho suddiviso i beni in lotti secondo il loro subalterno, ma suggerisco che i beni vengano venduti in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra
L'appartamento è situato al piano terra con ingresso sia al civ. 81 che al civico 77 di Via Villarosa. E' identificato al catasto con l'int. 2. L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, centrale termica e porzione di giardino collegata a un ulteriore giardino identificato come subalterno 47 (Vedi Documentazione Fotografica All.9). Posizione e Accessibilità L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451. La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche. Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra



nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 102.978,00

- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra
 Trattasi di un cortile/giardino esclusivo collegato con la camera da letto dell'abitazione (Vedi All.9, Pag.6 Foto 11-12). Posizione e Accessibilità. L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451. La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche. Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.

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

Valore di stima del bene: € 12.109,50

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2
 L'immobile è un ampio Garage di facile accessibilità tramite una rampa ed un corridoio carrabile condominiale All.9 pag.7 Foto 13/14. Posizione e Accessibilità. L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451. La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche. Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 129, Zc. 6, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 33.600,00

• **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1

L'immobile è una piccola cantina ubicata al Piano S1. L'accesso avviene tramite un corridoio e non è provvista di illuminazione naturale. Posizione e Accessibilità L'immobile è inserito in un complesso di recente costruzione (All.9 pag.2) ed è ubicato a ridosso di Via Casilina, facilmente raggiungibile mediante mezzi pubblici, tra cui la linea metropolitana C (fermata Finocchio) e i bus delle linee 55 e 451. La zona (All.9 pag.1) è servita da un'ampia dotazione di servizi e infrastrutture: Scuole dell'infanzia, Istituti professionali e l'Università di Tor Vergata, sita a breve distanza nonché da attività commerciali quali Eurospin e Carrefour. Sono presenti rilevanti complessi sportivi, tra cui il Centro Sportivo "La Borghesiana", sede di allenamento per diverse squadre di calcio professionistiche. Dal punto di vista del contesto urbanistico, il primo borgo storico della Borghesiana, ampliato negli anni '60 mediante interventi abusivi, è oggi oggetto di un'evoluzione urbanistica positiva. L'area ricade nella zona urbanistica 8G, regolata da piani dettagliati (zone "O" 25 e 27) lungo Via Casilina e Via Borghesiana. Un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prevede la realizzazione di nuovi servizi, quali un parco, una piazza e una caserma dei Carabinieri, con interventi estesi al confinante quartiere di Finocchio e uno sviluppo integrato dell'area a cavallo di Via Casilina, tra nucleo storico e zone periferiche, attraverso piani particolareggiati e varianti urbanistiche. Tale programma è orientato a incrementare la vivibilità della zona, dotandola di servizi moderni e rafforzando i legami storici e infrastrutturali con Via Casilina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1808, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.638,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra	57,21 mq	1.800,00 €/mq	€ 102.978,00	100,00%	€ 102.978,00
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano terra	6,21 mq	1.800,00 €/mq	€ 12.109,50	100,00%	€ 12.109,50
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - Via Villarosa 81, scala B, interno 2, piano S2	22,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - Via Villarosa 81, interno 4, piano S1	0,91 mq	1.800,00 €/mq	€ 1.638,00	100,00%	€ 1.638,00
Valore di stima:					€ 150.325,50



Valore di stima: € 150.325,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	15,00	%

Valore finale di stima: € 127.776,68

Ho calcolato un deprezzamento elevato perchè non sono riuscita a rintracciare le ultime due pratiche autorizzative presso il VI Municipio. Trovo sospetta l'ubicazione in 2 differenti piani della Cantina e Garage. Anche l'appartamento mostra alcune differenze, interne con il progetto iniziale. Tutti gli immobili corrispondono alla planimetria catastale, Anche l'appartamento mostra alcune differenze, pur interne con il progetto iniziale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'Atto di Provenienza sono correttamente riportati i 4 subalterni (All.1 Pag.3). Nella descrizione a pag.2 Sono riportati i due subalterni riferibili all'Appartamento (Sub 16 e 47) e quello del Garage denominato "Cantina" (Sub 129) . Quella che è la vera e propria cantina (Sub 71) non viene descritta.

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 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione Ipocatastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato Catastale e Planimetria Appartamento e Corte Urbana
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Catastale e Planimetria Cantina



- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Catastale e Planimetria Garage
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazioni Comune di Roma
- ✓ N° 9 Altri allegati - Autorizzazioni Comune di Roma
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risposte Municipio VI
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione Amministrazione Condominiale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Criteri di Valutazione

