

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 376/2022 del R.G.E.
promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Codice fiscale: 00884060526

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 376/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25



INCARICO

In data 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Verginia Tonelli 156-158, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA – ROMA

Via Verginia Tonelli n.156-158, Interno n.4, Piano T-1-S1

Superficie commerciale di vendita: mq.100,00

Superficie Utile coperta: mq. 45,80

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, soffitta, box e cantina (da ripristinare)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti")

Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente

Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: varia

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: popolare/medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: villino quadrifamiliare di livello medio

Destinazione prevalente piano terra: abitazione

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 2011

Numero piani: 1 seminterrato - 2 fuori terra

Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale e rampa box auto con interno 2

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento

Rivestimento esterno: cortina di mattoni - intonaco

Qualità rifiniture: sufficiente

Stato di manutenzione: discreto

Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente

Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente



Impianti condominiali (altro): assente

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Edificio: Unico

Scala: Unica

Piano: 1-T-S1

Numero interno: 4

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: corte esclusiva, cantina, box e soffitta (da ripristinare)

Altezza interna prevalente: 2,70ml

Numero servizi igienici: 3

Numero affacci: 2 esterni

Esposizione: nord/ovest – sud/ovest

Prospicienza: nord/ovest (verde) – sud/ovest (altro fabbricato)

Panoramicità: assente

Luminosità: sufficiente

Cucina abitabile: assente

Ripostiglio: assente

Distribuzione spazi interni: sufficiente

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente

Impianti tecnologici (elettrico): presente

Impianti tecnologici (gas): presente ma distaccato

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente

Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico

Impianti tecnologici (climatizzazione): presente

Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri.

Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2300 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 3900 metri, scuola elementare a circa 3300 metri, scuola media a circa 3300 metri, ufficio postale a circa 600 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Verginia Tonelli 156-158, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato in data 23/05/2022 e in data 06/08/2025 di integrazione (Allegato n.1);

Nota di trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 14/04/2022, ai nn.47714/33586 di formalità e in data 24/07/2025, ai nn.98710/71688 di rettifica (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 04/11/2024 (Allegato n.9), si è rilevato come la nota di trascrizione del pignoramento depositata in data riportasse 1/2 ciascuno del diritto di proprietà anziché 1/1 in regime di comunione legale dei beni per l'immobile in oggetto. Di tale evenienza è stata data informazione al creditore procedente che ha provveduto a depositare apposita rettifica della nota di trascrizione e integrazione della certificazione notarile. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- *****
***** (Proprietà 1/1)
- *****
***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)
- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Il Sig.***** e la Sig.ra***** risultavano coniugati in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto così come allo stato attuale.

CONFINI

L'intero compendio immobiliare interno 4 è confinante con interno 2, interno 3, vialetto di accesso pedonale comune e rampa di accesso carrabile comune, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	45,80 mq	53,80 mq	1	53,80 mq	2,70 m	T
Vani accessori	49,00 mq	53,40 mq	0,5	26,70 mq	2,70 m	S1-1
Balconi e terrazzi	21,90 mq	21,90 mq	0,3	6,57 mq	2,70 m	T
Area scoperta	53,80 mq	53,80 mq	0,1	5,38 mq	0,00 m	T
Area scoperta	22,60 mq	22,60 mq	0,02	0,45 mq	0,00 m	T
Posto auto coperto	11,90 mq	13,70 mq	0,5	6,85 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				99,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

Ovviamente dal computo delle superfici di cui sotto sono escluse tutte le destinazioni d'uso di cui si è previsto il ripristino dello status quo ante come da planimetria catastale e cioè del piano seminterrato adibito ad abitazione, da destinarsi in parte a cantina ed in parte a locale box, e del piano 1 adibito ad abitazione, da destinarsi a soffitta, come riportato nella planimetria demolizioni-ricostruzioni (Allegato n.5)

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A - VANI PRINCIPALI (VILLINO)

Soggiorno-pranzo: mq.13,40

Angolo-cottura: mq.9,10

Disimpegno: mq.1,30

Camera 1: mq.12,90

Bagno: mq.4,50



Vano scala: mq.4,60
 Totale Superficie Utile: mq.45,80
 Totale Superficie Lorda: mq.53,80
 (calcolata al 100% ovvero $53,80 \times 100\% = \text{mq.}53,80$)
 B – VANI ACCESSORI (CANTINA E SOFFITTA)
 Cantina e lavatoio: mq.29,90
 Soffitta: mq.19,10
 Totale Superficie Utile: mq.49,00
 Totale Superficie Lorda: mq.53,40
 (calcolata al 50% ovvero $53,40 \times 50\% = \text{mq.}26,70$)
 C – BALCONI E TERRAZZI
 Terrazzo: mq.21,90
 Totale Superficie Utile: mq.21,90
 Totale Superficie Lorda: mq.21,90
 (calcolata al 30% ovvero $21,90 \times 30\% = \text{mq.}6,60$)
 D – AREA SCOPERTA
 Corte esclusiva: mq.76,40
 Totale Superficie Utile: mq.76,40
 Totale Superficie Lorda: mq.76,40
 (calcolata al 10% fino a mq.53,80 ovvero $53,80 \times 10\% = \text{mq.}5,40$ e al 2% per la superficie eccedente ovvero $22,60 \times 2\% = 0,5$ per un totale di mq.5,90)
 E – VANI ACCESSORI (POSTI AUTO)
 Locale box: mq.11,90
 Totale Superficie Utile: mq.11,90
 Totale Superficie Lorda: mq.13,70
 (calcolata al 50% ovvero $13,70 \times 50\% = \text{mq.}6,90$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.100,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	6463	11	6	A7	5	3 vani	73 mq	526,79 €	T-1	Subalterno 15
	339	6463	19	6	C6	13	43mq	48 mq	200,09 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità.

È stata infatti condotta una ristrutturazione che ha modificato l'ampiezza e la distribuzione degli spazi interni nonché la destinazione d'uso in particolare per quanto riguarda il piano seminterrato (da locale box-cantina ad abitazione) e del piano primo (da soffitta ad abitazione). Tali modifiche, realizzate mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti, oltre i necessari adeguamenti impiantistici in particolare per la creazione di angoli cottura e bagni non previsti, non hanno apportato variazioni di superficie né di volumetria interna, ma hanno apportato modifiche alle parti esterne del fabbricato in particolare per quanto riguarda la facciata al piano seminterrato.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2011).

Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è apparentemente sufficiente. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità (se esistenti) appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dagli occupanti, funzionanti. Da informazioni rilasciate dagli occupanti risulta completamente rinnovato l'impianto elettrico originario a seguito di guasto nel 2021. L'immobile risulta distaccato dall'impianto del gas. Si segnalano segni di infiltrazione di umidità in particolare al piano seminterrato in corrispondenza dell'angolo cottura e del locale 3 che gli occupanti hanno detto di voler risolvere autonomamente nell'immediato. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti in caso di mancato intervento degli occupanti. Da prevedersi comunque una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

PARTI COMUNI



Tra le parti comuni si segnalano il vialetto di accesso pedonale alle abitazioni al piano terra e la rampa di accesso carrabile ai locali box al piano seminterrato, entrambi in comune con l'unità immobiliare interno 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Casalotti".

Il fabbricato quadrifamiliare che ricomprende il villino di cui alla presente relazione risulta formato appunto da quattro villini di simile fattura composti da due piani fuori terra destinati ad abitazione ed un piano interrato destinato ad autorimessa e/o cantina. L'ingresso pedonale all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Verginia Tonelli n.156 mentre l'ingresso carrabile avviene dalla medesima via al civico n.158. Entrambi gli accessi sono in comune con un'altra unità immobiliare.

La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate non praticabile rivestito in tegole. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 2011.

La tamponatura esterna di tutti i piani è finita in cortina di mattoni sul colore marrone chiaro al piano terra e ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro al piano primo con frontalini terrazzi al piano terra e frontalini tetto di copertura al piano primo ad intonaco tinteggiato sul colore marrone scuro; non sono presenti balconi sulla facciata (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2011).

Come detto, gli accessi all'interno del fabbricato avvengono da Via Verginia Tonelli n.156 (pedonale) e n.158 (carrabile), attraverso due cancelli in metallo tinteggiati sul colore verde, che danno accesso ad un vialetto e ad una rampa di proprietà comune ad altra unità immobiliare facente parte del fabbricato quadrifamiliare. Dal vialetto comune, tramite ulteriore cancelletto in metallo, si accede al piccolo cortile di ingresso dell'unità immobiliare in oggetto mentre dalla rampa comune si accede ai locali seminterrati raggiungibili anche tramite scala interna (Allegato n.5 – foto da n.03 e n.06).

Villino uso abitazione – caratteristiche interne – Come detto, dal piccolo cortile di ingresso si accede all'unità immobiliare in oggetto che risulta composta, al piano terra da soggiorno-pranzo, angolo cottura, camera e bagno; al piano primo da locale ad uso camera (da ripristinare soffitta) e bagno; al piano seminterrato da disimpegno (da ripristinare autorimessa), angolo cottura, due locali e bagno (da ripristinare cantina). Al piano terra sono inoltre presenti un ampio terrazzo ed una corte esclusiva parzialmente pavimentata e parzialmente a verde. Tutti gli affacci sono esterni sul terrazzo o sulla corte esclusiva.

PIANO TERRA - La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). La pavimentazione dell'angolo cottura è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica di vari colori, finiture e formati e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore ocra; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel



formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione della camera 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto cortina sul colore bianco a finitura ruvida nel formato piccolo rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore viola chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione del bagno 1 è in piastrelle di ceramica sul colore arancio chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore arancio o marrone chiaro nel formato molto piccolo quadrato (mosaico) e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). Come detto intorno a tutti i locali descritti sono presenti un ampio terrazzo con pavimentazione in piastrelle di ceramica effetto legno sul colore marrone chiaro nel formato medio rettangolare ed una corte esclusiva, parzialmente con pavimentazione in blocchi di pietra naturale sul colore bianco (travertino) nel formato medio irregolare e parzialmente a verde (Allegato n.5 – foto da n.15 e n.18). Tramite scala di collegamento interna con pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore marrone chiaro con venature sul colore marrone scuro è possibile raggiungere gli altri due piani che compongono il villino (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). Tutti gli ambienti al piano terra hanno un'altezza interna di circa 2,70ml.

PIANO PRIMO (DA RIPRISTINARE SOFFITTA) - La pavimentazione del locale 1, attualmente adibito a camera (da ripristinare soffitta), è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore verde; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22). La pavimentazione del bagno 2 è in piastrelle di ceramica sul colore arancio chiaro nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore arancio o marrone chiaro nel formato molto piccolo quadrato (mosaico) e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.23 e n.24). Tutti gli ambienti al piano primo hanno un'altezza interna variabile da circa 1,30ml a circa 2,45ml.

PIANO SEMINTERRATO (DA RIPRISTINARE AUTORIMESSA E CANTINA) - La pavimentazione del disimpegno (da ripristinare autorimessa) è in laminato effetto legno sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.25 e n.26). La pavimentazione dell'angolo cottura (da ripristinare cantina) è in laminato effetto legno sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica di vari colori, finiture e formati e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore oca; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.27 e n.28). La pavimentazione del locale 2, attualmente adibito a camera (da ripristinare cantina), è in laminato effetto legno sul colore marrone chiaro nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto cortina sul colore grigio a finitura rustica nel formato piccolo rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco o viola chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.29 e n.30). La pavimentazione del bagno 3 è in piastrelle di ceramica sul colore bianco nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore blu o celeste nel formato molto piccolo quadrato (mosaico) e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.31 e n.32). La pavimentazione del locale 2, attualmente adibito a camera (da ripristinare autorimessa) e raggiungibile esclusivamente dalla scala di collegamento interna dal piano terra, è in laminato effetto legno sul colore marrone chiaro di varie tonalità nel formato grande rettangolare allungato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore azzurro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.33 e n.34). Tutti gli ambienti al piano seminterrato hanno un'altezza interna di circa 2,70ml.

Gli ambienti al piano terra e al piano primo godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: nord-ovest e sud-ovest.



Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera in tutti gli ambienti al piano terra e al piano primo e in alluminio con vetrocamera al piano seminterrato, da informazioni ricevute dagli occupanti originarie del 2011 o successive, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in acciaio tinte sul colore verde, da informazioni ricevute dagli occupanti originarie del 2011, in sufficiente stato di conservazione.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato colore noce naturale o tinte sul colore bianco, da informazioni ricevute dagli occupanti originarie del 2011 o successive, in sufficiente stato di conservazione.

Non risulta presente impianto di riscaldamento né autonomo, né centralizzato. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato all'esterno, da informazioni ricevute dagli occupanti installato nel 2022, in discreto stato di conservazione e funzionante. È inoltre presente impianto di climatizzazione costituito da n.2 split interni posizionati al piano terra e al piano seminterrato e relative unità esterne, da informazioni ricevute dagli occupanti installato nel 2016, in sufficiente stato di conservazione e funzionante.

Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è apparentemente sufficiente. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità (se esistenti) appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dagli occupanti, funzionanti. Da informazioni rilasciate dagli occupanti risulta completamente rinnovato l'impianto elettrico originario a seguito di guasto nel 2021. L'immobile risulta distaccato dall'impianto del gas. Si segnalano segni di infiltrazione di umidità in particolare al piano seminterrato in corrispondenza dell'angolo cottura e del locale 2 che gli occupanti hanno detto di voler risolvere autonomamente nell'immediato. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti in caso di mancato intervento degli occupanti. Da prevedersi comunque una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott.ssa Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale in data 09/09/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig.***** e della Sig.ra ***** , legittimi proprietari e debitori esecutati. Dalle dichiarazioni rilasciate dai suddetti gli immobili risultano attualmente occupato dagli stessi e dalla figlia di questi ultimi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1985 al 26/04/2004	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI Giovanni	28/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	***** *****	Conservatoria di Roma	18/03/1985	20369	14976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2004 al 31/05/2012	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANNUNZIATA Ernestina	26/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	19/05/2004	51853	33588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2012 al 25/05/2016	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TERZI Vittorio	31/05/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	07/06/2012	59467	43658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/05/2016 al 06/11/2025	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANNOTTI Monica	25/05/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	27/05/2016	59527	40511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio il terreno su cui sorge l'immobile immobile risulta intestato per la quota di 1/4 ciascuno del diritto di piena proprietà a ***** , codice fiscale ***** , codice fiscale ***** , codice fiscale ***** , codice fiscale ***** per atto di compravendita notaio PARMEGIANI Giovanni del 28/02/1985, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 18/03/1985 ai nn.20369/14976 di formalità, dalla società ***** con sede in *****). A seguito del decesso del suddetto ***** , sono divenuti titolari per la quota di 1/12 ciascuno ***** , sopra specificata, ***** , nata a ***** , codice fiscale ***** e ***** nata a ***** , codice fiscale ***** giusta trascrizione di accettazione tacita di eredità (Allegato n.1);

2) Successivamente il terreno su cui sorge l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a ***** , codice fiscale ***** per atto di compravendita notaio ANNUNZIATA Ernestina del 26/04/2004, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 19/05/2004 ai nn.51853/33588 di formalità da ***** , sopra specificati e per le rispettive quote di proprietà (Allegato n.1);

3) Successivamente l'immobile risulta intesta per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà a ***** , codice fiscale ***** e ***** , nata a ***** , codice fiscale ***** per atto di compravendita notaio TERZI Vittorio del 31/05/2012, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 il 07/06/2012 ai nn.59467/43658 di formalità da ***** , sopra specificato (Allegato n.1);



4) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni a ***** , codice fiscale ***** e *****
***** , codice fiscale ***** per atto di
compravendita notaio GIANNOTTI Monica di Roma (RM) del 25/05/2016, debitamente registrato e trascritto a
Roma 1 in data 27/05/2016 ai nn.59527/40511 di formalità da ***** , sopra specificati
e per le rispettive quote di proprietà (Allegato n.2).

Come già evidenziato il Sig. ***** risultavano coniugati in regime
di comunione dei beni al momento dell'acquisto così come allo stato attuale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 27/05/2016
Reg. gen. 59528 - Reg. part. 9939
Quota: 1/2 ciascuno proprietà
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 14/04/2022
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 33586
Quota: 1/2 proprietà ciascuno
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro *****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/07/2025
Reg. gen. 98710 - Reg. part. 71688
Quota: 1/1 proprietà
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro *****

FORMALITÀ'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 25/05/2016 ai nn.59528/9939 di formalità dell'importo di € 300.000,00 a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, contro ***** codice fiscale ***** e *****
***** , nata in ***** , codice fiscale ***** gravante
sulla quota di 1/2 ciascuno della proprietà degli immobili in oggetto;
2 - Trascrizione di Pignoramento in data 14/04/2022 ai nn.47714/33586 di formalità, a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", sopra specificata, contro ***** ,
sopra specificati, gravante sulla quota di 1/2 ciascuno della proprietà degli immobili in oggetto;



3 - Trascrizione di Pignoramento in data 24/07/2025 ai nn.98710/71688 di formalità, a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", sopra specificata, contro ***** , sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto in rettifica della precedente trascrizione per corretta indicazione del regime patrimoniale dei soggetti contro.

Le formalità di cui sopra, riportate nel Certificato notarile agli atti in data 24/07/2025, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 06/11/2025 (Allegato n.1).

Si segnala inoltre l'esistenza di trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 06/10/2008 ai nn.128271/79903 di formalità, a favore del "COMUNE DI ROMA", con sede in Roma (RM), codice fiscale 02438750586, contro ***** , codice fiscale *****

***** gravante sulla quota di 1/1 della proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili in oggetto e di trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 26/11/2010 ai nn.142272/84432 di formalità, a favore del "COMUNE DI ROMA", sopra specificato, contro ***** , sopra specificato e ***** , codice fiscale *****

***** gravante sulla quota di 1/1 della proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili in oggetto come riportato in certificato notarile (Allegato n.1) e nei titoli edilizi (Allegato n.8).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) – regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità.

La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- a) Ambiti a pianificazione ordinaria;
- b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- c) Ambiti per i Programmi Integrati.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n°10/O "PALAMROLA – SELVA NERA". Secondo quanto riportato nell'elaborato n.4 del suddetto piano il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in oggetto ricade in "Zona di Conservazione / Completamento / Nuova edificazione" (Allegato n.6) regolamentata dalle relative "Norme Tecniche di Attuazione".

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo, l'immobile ricade in zona Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale –



Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona Pascoli, rocce, aree nude regolata dalla Carta dell'uso del suolo (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, l'immobile ricade zona accolta – parzialmente accolta, con prescrizione (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona “Casalotti”.

Il fabbricato quadrifamiliare che ricomprende il villino di cui alla presente relazione risulta formato appunto da quattro villini di simile fattura composti da due piani fuori terra destinati ad abitazione ed un piano interrato destinato ad autorimessa e/o cantina. L'ingresso pedonale all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Virginia Tonelli n.156 mentre l'ingresso carrabile avviene dalla medesima via al civico n.158. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 2011. Da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Archivio Progetti e il competente Ufficio Tecnico del Municipio XIV, il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Permesso di costruire n.973 rilasciato dal Comune di Roma il 11/11/2008, successivo Permesso di costruire in variante n.21 del 12/01/2011 e successiva S.C.I.A. con protocollo n.5333 del 01/02/2011 e Comunicazione Fine Lavori con protocollo n.20391 del 12/04/2011 (Allegato n.7).

Su apposita domanda di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto in data 25/09/2025 è stata richiesta visura e/o copia dell'ultimo progetto approvato di cui sopra, ossia della S.C.I.A. con protocollo n.5333 del 01/02/2011, per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede si sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo in data 01/10/2025 con comunicazione di irreperibilità degli elaborati grafici con la relativa impossibilità per la verifica di cui sopra (Allegato n.7).

In virtù di tale circostanza si ritiene plausibile considerare la planimetria catastale di impianto del 2011 come planimetria di riferimento autorizzativa (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata presentata in data 19/12/2011 con protocollo n.96655 al Comune di Roma domanda per il conseguimento dell'agibilità, integrata con documentazione presentata al medesimo Comune in data 09/02/2012 con protocollo n.9872 e quindi, in mancanza di osservazioni, si sono verificati i presupposti del silenzio assenso. Su apposita domanda di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto in data 26/09/2025 è stata richiesta visura e/o copia della domanda di agibilità di cui sopra (Allegato n.7). Alla suddetta domanda non è stato dato a tutt'oggi alcun riscontro dai competenti uffici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. ABUSO 1 – L'unità immobiliare ad uso autorimessa e/o cantina al piano seminterrato (ad oggi uso abitazione) è stata oggetto di una ristrutturazione che ha modificato la destinazione d'uso dell'immobile, per l'appunto da autorimessa e/o cantina ad abitazione con variazione dell'ampiezza e della distribuzione degli spazi interni. Tali modifiche, realizzate mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti, oltre i necessari adeguamenti impiantistici, non hanno apportato variazioni di superficie né di volumetria interna, ma hanno apportato modifiche alle parti esterne del fabbricato dove in luogo del portone di accesso all'autorimessa sono presenti una porta di ingresso pedonale ed una finestra. Per quanto riguarda la soffitta al piano primo (ad oggi uso abitazione) è stata oggetto del solo cambio di destinazione d'uso, per l'appunto da soffitta ad abitazione, senza opere murarie.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale agli atti poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso.

1. ABUSO 1 (NON SANABILE) – Intervento con totale difformità. L'unità immobiliare al piano seminterrato ad uso autorimessa e/o cantina (ad oggi uso abitazione) è stata oggetto di una ristrutturazione che ha modificato la destinazione d'uso dell'immobile, per l'appunto da autorimessa e/o cantina ad abitazione. L'unità immobiliare al piano primo ad uso soffitta (ad oggi uso abitazione) è stata oggetto del solo cambio di destinazione d'uso, per l'appunto da soffitta ad abitazione, senza opere murarie. A tale proposito si è rilevata l'esistenza di Atto d'obbligo, a rogito del notaio Annunziata Ernestina del 24/11/2010 che imponeva ai proprietari ed eventuali aventi causa che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali posti ai piani interrati e ai piani sottotetto a servizio dell'edificio come da planimetria di progetto (Allegato n.1). Pertanto, a giudizio dello scrivente, tale abuso è da ritenersi non sanabile e sarà da prevedersi il ripristino della destinazione d'uso autorimessa e/o cantina al piano seminterrato e soffitta al piano primo. Le spese per la rimozione ed il ripristino dello status quo ante, come da planimetria demolizioni e/o ricostruzioni e consistenti sommariamente nella regolarizzazione per accesso carrabile dalla rampa di accesso comune e nella demolizione e/o ricostruzione delle tramezzature esistenti al piano seminterrato (Allegato n.5), possono essere ipotizzate in circa € 8.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Pratiche edilizie – Si riportano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati:

1. ABUSO 1: L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza, trattandosi di variazione di destinazione d'uso dell'immobile, sarà una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato abusivamente l'intervento si configuri come un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa. Il costo dei diritti di segreteria è di circa € 500,00.

L'attività di un professionista abilitato per l'esecuzione del rilievo dell'immobile, la compilazione della domanda di cui sopra e degli allegati tecnici, nonché della variazione catastale può variare da € 800,00 ad € 1.200,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto si attesta su circa € 8.000,00 per opere di



demolizione e/o ricostruzione, circa € 500,00 per costi inerenti diritti di segreteria, circa € 1.000,00 per l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un villino uso abitazione dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera in tutti gli ambienti al piano terra e al piano primo e in alluminio con vetrocamera al piano seminterrato, da informazioni ricevute dagli occupanti originarie del 2011 o successive, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in acciaio tinteggiate sul colore verde, da informazioni ricevute dagli occupanti originarie del 2011, in sufficiente stato di conservazione.

Non risulta presente impianto di riscaldamento né autonomo, né centralizzato. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato all'esterno, da informazioni ricevute dagli occupanti installato nel 2022, in discreto stato di conservazione e funzionante. È inoltre presente impianto di climatizzazione costituito da n.2 split interni posizionati al piano terra e al piano seminterrato e relative unità esterne, da informazioni ricevute dagli occupanti installato nel 2016, in sufficiente stato di conservazione e funzionante.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 30cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Amministrazione Condominio VIA VERGINIA TONELLI 156/158 – Dalle informazioni ricevute dai proprietari in sede di sopralluogo la gestione del fabbricato è autonomamente condotta dagli stessi e dagli altri proprietari senza la nomina di un amministratore di condominio. Eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'art.568, comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Tra le parti comuni si segnalano il vialetto di accesso pedonale alle abitazioni al piano terra e la rampa di accesso carrabile ai locali box al piano seminterrato, entrambi in comune con l'unità immobiliare interno 2.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta essere una abitazione in porzione di villino quadrifamiliare di media superficie con corte pertinenziale esclusiva al piano terra, un locale soffitta (ad oggi uso abitazione) al piano primo e due locali box e cantina (ad oggi uso abitazione) al piano seminterrato e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il compendio è vendibile in un unico lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di



manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Verginia Tonelli 156-158, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T-1-S1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA – ROMA
Via Verginia Tonelli n.156-158, Interno n.4, Piano T-1-S1 Superficie commerciale di vendita: mq.100,00
Superficie Utile coperta: mq. 45,80 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, soffitta, box e cantina (da ripristinare) CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: varia Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino quadrifamiliare di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 2011 Numero piani: 1 seminterrato - 2 fuori terra Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale e rampa box auto con interno 2 Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni - intonaco Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): assente CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-T-S1 Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva, cantina, box e soffitta (da ripristinare) Altezza interna prevalente: 2,70ml Numero servizi igienici: 3 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: nord/ovest – sud/ovest Prospicenza: nord/ovest (verde) – sud/ovest (altro fabbricato) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente ma distaccato Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Casalotti”, Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2300 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3900 metri, scuola elementare a circa 3300 metri, scuola media a circa 3300 metri, ufficio postale a circa 600 metri
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 6463, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Subalterno 15 - Fg. 339, Part. 6463, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 196.000,00



STIMA DEL BENE

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore;

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 VILLINO AD USO ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA posto al piano terra, di UNA SOFFITTA (ad oggi uso abitazione) posta al piano primo e di un LOCALE AUTORIMESSA E/O CANTINA (ad oggi uso abitazione) posto al piano seminterrato di una porzione di fabbricato quadrifamiliare composto appunto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Casalotti".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2025 - Semestre 1 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Ville e Villini, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Ville e Villini con stato conservativo Normale ubicato in zona Suburbana / CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) - codice zona E113 il prezzo oscilla da 1.950,00 €/mq a 2.900,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è $VM1 = 2.425,00 \text{ €/mq}$

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Novembre 2025 quanto segue:

- per Ville e Villini in zona CASALOTTI - SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) il prezzo oscilla da 1.790,00 €/mq a 2.730,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è $VM2 = 2.260,00 \text{ €/mq}$

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 200m dall'immobile in esame, $VM3 = (218.000\text{€}/101\text{mq} + 235.000\text{€}/120\text{mq} + 250.000\text{€}/104\text{mq}) / 3 = VM3 =$ circa 2.170,00 €/mq

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali ed ai valori delle compravendite su menzionate.

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare e per i cosiddetti Comparabili, pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = 2.285,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Non influente (0%)



STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Discreto esterno (+10%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Sufficiente – manutenzione ordinaria (-5%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (0%)

RISCALDAMENTO:

- Assente (-5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.285,00 + 0\% = 2.285,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 100,00 fornisce il seguente valore:

$€ 2.285,00 \times 100,00 =$ totale circa Euro 228.000,00.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 228.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 228.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente al costo per la per la regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 8.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione, € 1.500,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista ed € 500,00 per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:

$(€ 228.000,00 - 8.000,00 - 1.500,00 - 500,00) = € 218.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 218.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: $€ 218.000,00 \times 0.90 =$ circa € 196.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 196.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Verginia Tonelli 156-158, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T-1-S1	99,75 mq	1.964,91 €/mq	€ 196.000,00	100,00%	€ 196.000,00
Valore di stima:					€ 196.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 25/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sarti Stefano



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Verginia Tonelli 156-158, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T-1-S1

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA – ROMA Via Verginia Tonelli n.156-158, Interno n.4, Piano T-1-S1 Superficie commerciale di vendita: mq.100,00 Superficie Utile coperta: mq. 45,80 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, soffitta, box e cantina (da ripristinare) CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona “Casalotti”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: varia Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino quadrifamiliare di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 2011 Numero piani: 1 seminterrato - 2 fuori terra Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale e rampa box auto con interno 2 Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni - intonaco Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): assente CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-T-S1 Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva, cantina, box e soffitta (da ripristinare) Altezza interna prevalente: 2,70ml Numero servizi igienici: 3 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: nord/ovest – sud/ovest Prospicienza: nord/ovest (verde) – sud/ovest (altro fabbricato) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente ma distaccato Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona “Casalotti”, Municipio XIV – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2300 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 3900 metri, scuola elementare a circa 3300 metri, scuola media a circa 3300 metri, ufficio postale a circa 600 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 6463, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Subalterno 15 - Fg. 339, Part. 6463, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Allegato n.6) – regolata dagli art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città della Trasformazione si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti



urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità. La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti: a) Ambiti a pianificazione ordinaria; b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; c) Ambiti per i Programmi Integrati. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G. Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. Lo strumento urbanistico che interessa gli immobili in oggetto è il Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n°10/O “PALAMROLA – SELVA NERA”. Secondo quanto riportato nell'elaborato n.4 del suddetto piano il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in oggetto ricade in “Zona di Conservazione / Completamento / Nuova edificazione” (Allegato n.6) regolamentata dalle relative “Norme Tecniche di Attuazione”. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo, l'immobile ricade in zona Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici, l'immobile ricade in zona priva di indicazioni (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale, l'immobile ricade in zona Pascoli, rocce, aree nude regolata dalla Carta dell'uso del suolo (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, l'immobile ricade zona accolta – parzialmente accolta, con prescrizione (Allegato n.6).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 376/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Verginia Tonelli 156-158, edificio Unico, scala Unica, interno 4, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 6463, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Subalterno 15 - Fg. 339, Part. 6463, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	99,75 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto di recente costruzione (2011). Le finiture interne del villino sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione del villino è apparentemente sufficiente. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità (se esistenti) appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dagli occupanti, funzionanti. Da informazioni rilasciate dagli occupanti risulta completamente rinnovato l'impianto elettrico originario a seguito di guasto nel 2021. L'immobile risulta distaccato dall'impianto del gas. Si segnalano segni di infiltrazione di umidità in particolare al piano seminterrato in corrispondenza dell'angolo cottura e del locale 3 che gli occupanti hanno detto di voler risolvere autonomamente nell'immediato. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi, all'infuori di quelli appena descritti in caso di mancato intervento degli occupanti. Da prevedersi comunque una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.		
Descrizione:	Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA - ROMA Via Verginia Tonelli n.156-158, Interno n.4, Piano T-1-S1 Superficie commerciale di vendita: mq.100,00 Superficie Utile coperta: mq. 45,80 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: corte esclusiva, soffitta, box e cantina (da ripristinare) CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: suburbana (zona "Casalotti") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: varia Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: popolare/medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: villino quadrifamiliare di livello medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 2011 Numero piani: 1 seminterrato - 2 fuori terra Spazi comuni: vialetto di accesso pedonale e rampa box auto con interno 2 Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di mattoni - intonaco Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: discreto Impianti condominiali (numero ascensori per scala): assente Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): assente CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Unico Scala: Unica Piano: 1-T-S1 Numero interno: 4 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: corte esclusiva, cantina, box e soffitta (da ripristinare) Altezza interna prevalente: 2,70ml Numero servizi igienici: 3 Numero affacci: 2 esterni Esposizione: nord/ovest - sud/ovest Prospicienza: nord/ovest (verde) - sud/ovest (altro fabbricato) Panoramicità: assente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: assente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente ma distaccato Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Casalotti", Municipio XIV - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore popolare/medio e contesto socio - economico di valore popolare/medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Servizi ed esercizi commerciali scarsamente presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 2300 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna		



	a circa 3900 metri, scuola elementare a circa 3300 metri, scuola media a circa 3300 metri, ufficio postale a circa 600 metri
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott.ssa Marika Christopulos, come si evince dal relativo verbale in data 09/09/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig***** della Sig.ra***** , legittimi proprietari e debitori esecutati. Dalle dichiarazioni rilasciate dai suddetti gli immobili risultano attualmente occupato dagli stessi e dalla figlia di questi ultimi.

