

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1309/2024 del R.G.E.  
promossa da

**XXXXXXXXXX**  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

contro

**XXXXXXXXXX**  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
Nato a XXXXXX il XXXXXXXX



## SOMMARIO

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                  | 5  |
| Premessa .....                                                                                                  | 5  |
| Descrizione .....                                                                                               | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 6  |
| Lotto Unico .....                                                                                               | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                    | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 7  |
| Titolarità .....                                                                                                | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 8  |
| Confini .....                                                                                                   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 8  |
| Consistenza .....                                                                                               | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 10 |
| Dati Catastali .....                                                                                            | 11 |



|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 12 |
| Stato conservativo .....                                                                                        | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                    | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 13 |
| Stato di occupazione .....                                                                                      | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 13 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                    | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 14 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                 | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 17 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                     | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....          | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....       | 19 |



|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Regolarità edilizia.....                                                                                           | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4<br>..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....             | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....          | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                                 | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4<br>..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1 .....             | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T .....          | 21 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                      | 21 |
| ALLEGATI.....                                                                                                      | 25 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                                       | 26 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                           | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1309/2024 del R.G.E. ....                                                | 28 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 244.000,00</b> .....                                                        | 28 |



## INCARICO

---

Con ordinanza del 03.04.2025 la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 09.04.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 11, piano 3-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

---

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage.

Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta).

La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino.

Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini).

L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili.

Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

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

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



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage.

Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato, in autorimessa comune.

La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino.

Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini).

L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili.

Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

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

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

## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage.

Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra.

La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino.

Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini).

L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili.

Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

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

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

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

- €€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: €€€€€€€€€€  
€€€€€€€€€€  
€€€€€€€€€€  
Nato a €€€€€ il €€€€€€€€€€

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

- €€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

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

- €€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: €€€€€€€€€€  
€€€€€€€€€€  
€€€€€€€€€€  
Nato a €€€€€ il €€€€€€€€€€

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

- €€€€€€€€€€ (Proprietà 1/1)



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

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

- **XXXXXXXXXX** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXX**  
Nato a **XXXXXX** il **XXXXXXXXXX**

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

- **XXXXXXXXXX** (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

L'immobile confina con vano scale, appartamento int.12, salvo altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

L'immobile confina con area di manovra comune, box n.3 (sub.34) e box n.5 (sub.36), salvo altri.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile confina con area di manovra comune, rampa di accesso, posto auto n.2 (sub.8), salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 62,00 mq         | 77,00 mq         | 1            | 77,00 mq                 | 2,80 m  | 3     |
| Soffitta                              | 20,00 mq         | 25,00 mq         | 0,33         | 8,25 mq                  | 2,00 m  | 4     |
| Terrazza                              | 89,00 mq         | 96,00 mq         | 0,20         | 19,20 mq                 | 0,00 m  | 3     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 104,45 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 104,45 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**NOTA:** Per il calcolo della superficie commerciale del sottotetto si sono escluse le superfici con altezza inferiore ad 1,50 m, come previsto dalla Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 - Agenzia delle Entrate

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box macchina singola                  | 20,00 mq         | 22,00 mq         | 1            | 22,00 mq                 | 2,80 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 22,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 22,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Posto auto scoperto                   | 13,00 mq         | 14,00 mq         | 1            | 14,00 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 14,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 14,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

| Periodo                      | Proprietà                           | Dati catastali                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/04/1998 al 27/11/1998 | S.R.L.sede in ( ),CF ,Proprieta'1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 627,50<br>Piano 3-4 |
| Dal 27/11/1998 al 09/07/2009 | ,nato a ( ) il ,CF ,Proprieta' 1/1  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 627,50<br>Piano 3-4 |



|                              |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/07/2009 al 09/11/2015 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1 -<br>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.<br>136085.1/2009)                                 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 627,50<br>Piano 3-4                                                                                              |
| Dal 09/11/2015 al 01/08/2025 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1 -<br>Variazione del 09/11/2015 -<br>Inserimento in visura dei dati di<br>superficie. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale: escluse<br>aree scoperte**: 95 mq<br>Rendita € 627,50<br>Piano 3-4 |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                                                    | Dati catastali                                                                                                                                                     |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/04/1998 al 27/11/1998 | XXXXXXXXXX S.R.L.sede in XXXXXXXXXXXX<br>(EE),CF XXXXXXXXXXXX,Proprieta'1/1                                                                                                  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.12, Cons. 25 mq<br>Rendita € 100,71<br>Piano S1                            |
| Dal 27/11/1998 al 09/07/2009 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1                                                                                      | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.12, Cons. 25 mq<br>Rendita € 100,71<br>Piano S1                            |
| Dal 09/07/2009 al 09/11/2015 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1 -<br>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.<br>136090.1/2009)                                 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.12, Cons. 25 mq<br>Rendita € 100,71<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 01/08/2025 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1 -<br>Variazione del 09/11/2015 -<br>Inserimento in visura dei dati di<br>superficie. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.12, Cons. 25<br>Superficie catastale 22 mq<br>Rendita € 100,71<br>Piano S1 |

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                               | Dati catastali                                                                                                                      |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/04/1998 al 27/11/1998 | XXXXXXXXXX S.R.L.sede in XXXXXXXXXXXX<br>(EE),CF XXXXXXXXXXXX,Proprieta'1/1             | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 12 mq<br>Rendita € 26,03<br>Piano T |
| Dal 27/11/1998 al 09/07/2009 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 12 mq                               |



|                              |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                                                                                                                                                          | Rendita € 26,03<br>Piano T                                                                                                                                     |
| Dal 09/07/2009 al 09/11/2015 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1 -<br>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.<br>136070.1/2009)                                 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 12 mq<br>Rendita € 26,03<br>Piano T                            |
| Dal 09/11/2015 al 01/08/2025 | XXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXX<br>(EE) il XXXXXXXXXX,CF<br>XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1 -<br>Variazione del 09/11/2015 -<br>Inserimento in visura dei dati di<br>superficie. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 12<br>Superficie catastale 14 mq<br>Rendita € 26,03<br>Piano T |

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                                                       |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------------------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                                                       |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                  | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1011   | 1338  | 29   | 6                   | A2        | 5      | 4,5 vani    | Totale: 109 m² Totale: escluse aree scoperte**: 95 mq | 627,5 € | 3-4   |          |

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, 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 |
|                         | 1011   | 1338  | 35   | 6                   | C6        | 12     | 25 mq       | Totale: 22 mq        | 100,71 € | S1    |          |

**Corrispondenza catastale**

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



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1011   | 1338  | 7    | 6                   | C6        | 8      | 12          | 14 mq                | 26,03 € | T     |          |

**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 DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

Esposizione: Nord, Ovest  
Altezza interna utile piano 3: 2,80 - Altezza interna utile piano 4: variabile 1,00/2,20  
Str. verticali: in c.a.  
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.  
Copertura: a falde inclinate  
Pareti esterne: parete esterna in mattoni faccia vista / intercapedine coibentata / parete in laterizi forati  
Pavimentazione interna/esterna: in ceramica  
Infissi esterni ed interni: finestre in legno con doppi vetri dotate di grate metalliche di sicurezza e avvolgibili in pvc, porte interne tamburate in legno;  
Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, impianto termico autonomo con termosifoni;  
Impianto di aria condizionata con split in soggiorno e nelle camere da letto;  
Zone esterne esclusive: terrazza a livello;



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

Altezza interna utile: 2,80  
Str. verticali: in c.a.  
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a. a faccia vista;  
Pareti esterne: pareti in blocchi di cls prefabbricati tinteggiati;  
Pavimentazione interna/esterna: in cemento industriale;  
Infissi: porta basculante in lamiera zincata;  
Impianto elettrico: in canalina esterna.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

Pavimentazione in CLINKER

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

| Periodo                      | Proprietà                                                                       | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/11/1998 al 01/08/2025 | ##### nato a ##### il #####,CF #####,Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ##### | COMPRAVENDITA            |            |               |             |
|                              |                                                                                 | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                 | NOTAIO CAVICCHIONI CARLO | 27/11/1998 | 47284         |             |
|                              |                                                                                 | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                                                                                 | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                 | ROMA 1                   | 19/10/2000 | 78704         | 51540       |
|                              |                                                                                 | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                                                                                 | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                 |                          |            |               |             |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                       | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/11/1998 al 01/08/2025 | XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX,CF XXXXXXXXXXXX,Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA            |            |               |             |
|                              |                                                                                                                 | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                 | NOTAIO CAVICCHIONI CARLO | 27/11/1998 | 47284         |             |
|                              |                                                                                                                 | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                                                                                                                 | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                 | ROMA 1                   | 19/10/2000 | 78704         | 51540       |
|                              |                                                                                                                 | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                                                                                                                 | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                 |                          |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                          | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/11/1998 al 01/08/2025 | XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX,CF XXXXXXXXXXXX,Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA            |            |               |             |
|                              |                                                                                                                    | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                    | NOTAIO CAVICCHIONI CARLO | 27/11/1998 | 47284         |             |
|                              |                                                                                                                    | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                                                                                                                    | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                    | ROMA 1                   | 19/10/2000 | 78704         | 51540       |
|                              |                                                                                                                    |                          |            |               |             |
|                              |                                                                                                                    |                          |            |               |             |
|                              |                                                                                                                    |                          |            |               |             |



|  |  | Registrazione |      |         |         |
|--|--|---------------|------|---------|---------|
|  |  | Presso        | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|  |  |               |      |         |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 06/08/2010  
Reg. gen. 100768 - Reg. part. 24311  
Importo: € 120.000,00  
A favore di DEUTSCHE BANK SPA  
Contro ~~SEMPRE~~  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 2,296 %  
Rogante: PRIVITERA ANTONIO  
Data: 05/08/2010  
N° repertorio: 47986  
N° raccolta: 29680
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ROMA il 04/03/1998  
Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101  
Importo: £ 4.500.000.000  
A favore di BANCA DI ROMA SPA  
Contro ~~SEMPRE~~ SRL  
Capitale: £ 1.500.000.000  
Interessi: £ 3.000.000.000  
Percentuale interessi: 8.1%  
Rogante: CAVICCHIONI CARLO  
Data: 03/03/1998  
N° repertorio: 45989  
N° raccolta: 10265



### Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
**Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101 del 04/03/1998**  
Iscritto a ROMA il 13/11/2015  
Reg. gen. 116728 - Reg. part. 12800  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.  
Contro S.R.L.  
Capitale € 56.810,00  
Quota Ipoteca € 170.431,00

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto con riserva a ROMA il 23/10/2013  
Reg. gen. 102455 - Reg. part. 75255  
A favore di  
Contro  
Quota: proprietà 1/1  
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a ROMA il 15/07/2014  
Reg. gen. 77837 - Reg. part. 52328  
A favore di  
Contro  
Quota: proprietà 1/1  
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 23/12/2024  
Reg. gen. 158962 - Reg. part. 118209  
Quota: proprietà 1/1  
A favore di  
Contro

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 06/08/2010  
Reg. gen. 100768 - Reg. part. 24311  
Importo: € 120.000,00  
A favore di DEUTSCHE BANK SPA  
Contro  
Capitale: € 80.000,00



Percentuale interessi: 2,296 %  
Rogante: PRIVITERA ANTONIO  
Data: 05/08/2010  
N° repertorio: 47986  
N° raccolta: 29680

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
- **Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101 del 04/03/1998**  
Iscritto a ROMA il 12/10/2011  
Reg. gen. 114913 - Reg. part. 19331  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.  
Contro S.R.L.

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto con riserva a ROMA il 23/10/2013  
Reg. gen. 102455 - Reg. part. 75255  
A favore di  
Contro  
Quota: proprietà 1/1  
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a ROMA il 15/07/2014  
Reg. gen. 77837 - Reg. part. 52328  
A favore di  
Contro  
Quota: proprietà 1/1  
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 23/12/2024  
Reg. gen. 158962 - Reg. part. 118209  
Quota: proprietà 1/1  
A favore di  
Contro

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 06/08/2010



Reg. gen. 100768 - Reg. part. 24311  
Importo: € 120.000,00  
A favore di DEUTSCHE BANK SPA  
Contro €€€€€€€€€€  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 2,296 %  
Rogante: PRIVITERA ANTONIO  
Data: 05/08/2010  
N° repertorio: 47986  
N° raccolta: 29680

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
- **Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. gen. 11150 - Reg. part. 3101 del 04/03/1998**  
Iscritto a ROMA il 12/10/2011  
Reg. gen. 114913 - Reg. part. 19331  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.  
Contro €€€€€€€€€€

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto con riserva a ROMA il 23/10/2013  
Reg. gen. 102455 - Reg. part. 75255  
A favore di €€€€€€€€€€  
Contro €€€€€€€€€€  
Quota: proprietà 1/1  
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a ROMA il 15/07/2014  
Reg. gen. 77837 - Reg. part. 52328  
A favore di €€€€€€€€€€  
Contro €€€€€€€€€€  
Quota: proprietà 1/1  
(FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 800.000,00)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 23/12/2024  
Reg. gen. 158962 - Reg. part. 118209  
Quota: proprietà 1/1  
A favore di €€€€€€€€€€  
Contro €€€€€€€€€€

**NOTA:** *In merito al sequestro conservativo trascritto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia si riporta quanto chiarito dall'avvocato per il creditore procedente il quale, su richiesta della scrivente, ha riferito che le trascrizioni in oggetto riguardano il provvedimento di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Roma in data 09/07/2014 in favore dell'allora €€€€€€€€€€, ad oggi €€€€€€€€€€€€€€€€€€€€ e che tale atto di sequestro è perento. Il detto sequestro, non sarebbe stato confermato nella sentenza di condanna generica n. 1939/2020 emessa dal Tribunale di Roma, a seguito del giudizio di merito susseguente al*



*summenzionato sequestro, il quale non è stato quindi convertito in pignoramento nè vi è stata attività successiva del sequestrante. In conseguenza della condanna generica ut supra menzionata, la ~~sempre~~ ha dovuto procedere alla richiesta di decreto di ingiunzione per cui è la presente esecuzione. (il provvedimento di sequestro e le relative note di trascrizione si allegano alla presente relazione peritale)*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

---

In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare  
MUNICIPIO: VII

CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE

RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE

Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO \_ AREE ARCHEOLOGICHE  
PTPR\_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

---

La costruzione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è avvenuta giusta concessione edilizia n.57/C del 19.01.1996, prot. 31111/94, concessione edilizia in variante n.373/C rilasciata dal Comune di Roma in data 23.04.1997 (protocollo n.33440/96) e successiva concessione n.363/C rilasciata dal Comune di Roma in data 29.04.1998, a seguito di variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L.47/85, presentata al Comune di Roma in data 22.12.1997, protocollo 55223.

Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato in data 03.03.1998, a favore del Comune di Roma, ATTO D'OBBLIGO rep.45986 racc.10264 a rogito Notaio Carlo Cavacchioni di Roma per vincolo di aree a servizio della costruzione, con destinazione di verde privato, aree a parcheggio privato residenziale per 260 mq (suddivisi tra piano interrato e piano terra) e parcheggio in parte privato e in parte pubblico ad uso commerciale, ecc. contro la società costruttrice ~~sempre~~ SRL proprietaria dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato.

L'immobile in oggetto non risulta conforme al progetto depositato agli atti del Comune di Roma, di cui è stato rinvenuto l'elaborato planimetrico di tutti i piani (privo di grafici di prospetto o sezioni) che si allega alla presente relazione per le seguenti variazioni:

- 1) Demolizione di parte della parete divisoria della cucina con realizzazione di porta scorrevole a tutta altezza;
- 2) Realizzazione di cambio di destinazione d'uso del lavatoio/soffitta al piano sottotetto e trasformazione dello stesso in camera da letto con bagno;

Per sanare le difformità evidenziate e ripristinare lo stato legittimo, dovrà essere predisposta una CILA a sanatoria – per accertamento di conformità edilizio-urbanistica dell'immobile - ex D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e



s.m.i. i cui costi, comprensivi di sanzioni, diritti di istruttoria e spese tecniche, si stimano complessivamente in euro 4.500,00.

#### **NOTA**

Occorre evidenziare che, seppur la normativa edilizia ed urbanistica attualmente vigente nel Comune di Roma consente, in determinate circostanze, la possibilità di presentare un'istanza di permesso a costruire finalizzata al mutamento d'uso dei locali sottotetto, la fattibilità dell'intervento è subordinata alla verifica dei requisiti igienico-sanitari, dei parametri aero-illuminanti, delle altezze interne medie, della compatibilità con la pianificazione urbanistica e all'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso.

Inoltre, nel caso di specie, considerando che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, con la conseguenza che ogni eventuale intervento edilizio (ivi compresa la regolarizzazione a sanatoria del cambio d'uso del sottotetto) sarebbe soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, tale condizione comporta un ulteriore grado di incertezza sull'esito dell'eventuale istruttoria amministrativa.

Alla luce di tali considerazioni, permanendo l'incertezza in ordine al possibile riconoscimento della piena abitabilità del locale sottotetto in esame, in via prudenziale, ai fini estimativi, esso verrà valutato nella presente relazione peritale per il suo stato legittimo, ossia come pertinenza accessoria ad uso soffitta.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1**

La costruzione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è avvenuta giusta concessione edilizia n.57/C del 19.01.1996, prot. 31111/94, concessione edilizia in variante n.373/C rilasciata dal Comune di Roma in data 23.04.1997 (protocollo n.33440/96) e successiva concessione n.363/C rilasciata dal Comune di Roma in data 29.04.1998, a seguito di variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L.47/85, presentata al Comune di Roma in data 22.12.1997, protocollo 55223.

Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato in data 03.03.1998, a favore del Comune di Roma, ATTO D'OBBLIGO rep.45986 racc.10264 a rogito Notaio Carlo Cavacchioni di Roma per vincolo di aree a servizio della costruzione, con destinazione di verde privato, aree a parcheggio privato residenziale per 260 mq (suddivisi tra piano interrato e piano terra) e parcheggio in parte privato e in parte pubblico ad uso commerciale, ecc. contro la società costruttrice ~~SESTO S.p.A.~~ SRL. proprietaria dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato.

L'immobile in oggetto risulta conforme al progetto depositato agli atti del Comune di Roma, in allegato alla presente relazione a meno di una minima variazione:

La parete di accesso e di confine con il percorso di manovra comune, risulta inclinata e uno dei due lati lunghi risulta leggermente ridotto rispetto a quanto rappresentato in progetto.

Per sanare la difformità evidenziata si potrà predisporre una CILA a sanatoria – per accertamento di conformità edilizio-urbanistica dell'immobile - D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. i cui costi, comprensivi di sanzioni, diritti di istruttoria e spese tecniche, si stimano complessivamente in euro 2.500,00.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T**

La costruzione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è avvenuta giusta concessione edilizia n.57/C del 19.01.1996, prot. 31111/94, concessione edilizia in variante n.373/C rilasciata dal Comune di Roma in data 23.04.1997 (protocollo n.33440/96) e successiva concessione n.363/C rilasciata dal Comune di Roma in data 29.04.1998, a seguito di variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L.47/85, presentata al Comune di Roma in data 22.12.1997, protocollo 55223.

Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato in data 03.03.1998, a favore del Comune di Roma, ATTO D'OBBLIGO rep.45986 racc.10264 a rogito Notaio Carlo Cavacchioni di Roma per vincolo di aree a servizio della costruzione, con destinazione di verde privato, aree a parcheggio privato residenziale per 260 mq (suddivisi tra piano interrato e piano terra) e parcheggio in parte privato e in parte pubblico ad uso commerciale, ecc. contro la società costruttrice ~~SESTO S.p.A.~~ SRL. proprietaria dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato.



L'immobile in oggetto risulta conforme al progetto depositato agli atti del Comune di Roma, in allegato alla presente relazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A , INTERNO 11, PIANO 3-4

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/D, INTERNO 4, PIANO S1

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI SETTE METRI N. 13/A, INTERNO 1, PIANO T

---

Le spese condominiali annuali per i millesimi corrispondenti agli immobili di proprietà dell'esecutato sono pari a circa 1.800 euro divisi in sei rate.

L'amministratore di condominio ha fornito l'estratto conto della situazione debitoria aggiornata al 9.9.2025 per le unità di proprietà dell'esecutato.

Il debito risultante è pari a 2.794,16 euro per congruagli anno 2024 e di euro 1.507,46 per l'anno 2025.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La scrivente, esaminato il mercato immobiliare di zona, considerata la maggiore appetibilità dell'appartamento dotato di un posto auto interno ed uno esterno, considerato che i posti auto oggetto della presente perizia sono stati costruiti con vincolo di pertinenzialità (in base all'allora vigente "legge Tognoli" del 24 marzo 1989, n. 122 e rientranti nel calcolo di standard pari a 1mq/10 mc di costruzione), ha proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4  
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta). La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 255.902,50

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di



stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 2.800,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/MORENA-CASALMORENA(VIA CASAL MORENA) Codice zona: E10, Microzona:166, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo - Normale - Abitazioni civili min. 1.650,00 €/mq max. 2.350,00 €/mq; Abitazioni di tipo economico min. 1.400,00 €/mq max. 2.000,00 €/mq; Box min. 700,00 €/mq max. 1.000,00 €/mq; Posti auto coperti min. 500,00 €/mq max. 800,00 €/mq; Posti auto scoperti min. 300,00 €/mq max. 450,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 2.450,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 104,45 x €/mq 2.450,00 = € 255.902,50 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1

Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato in autorimessa comune. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della



procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.150,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/MORENA-CASALMORENA(VIA CASAL MORENA) Codice zona: E10, Microzona:166, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo - Normale - Abitazioni civili min. 1.650,00 €/mq max. 2.350,00 €/mq; Abitazioni di tipo economico min. 1.400,00 €/mq max. 2.000,00 €/mq; Box min. 700,00 €/mq max. 1.000,00 €/mq; Posti auto coperti min. 500,00 €/mq max. 800,00 €/mq; Posti auto scoperti min. 300,00 €/mq max. 450,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 22,00 x €/mq 1.000,00 = € 22.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T  
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.300,00  
Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la



stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 550,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/MORENA-CASALMORENA(VIA CASAL MORENA) Codice zona: E10, Microzona:166, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo - Normale - Abitazioni civili min. 1.650,00 €/mq max. 2.350,00 €/mq; Abitazioni di tipo economico min. 1.400,00 €/mq max. 2.000,00 €/mq; Box min. 700,00 €/mq max. 1.000,00 €/mq; Posti auto coperti min. 500,00 €/mq max. 800,00 €/mq; Posti auto scoperti min. 300,00 €/mq max. 450,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 450,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 14,00 x €/mq 450,00 = € 6.300,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

| Identificativo corpo                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4 | 104,45 mq                | 2.450,00 €/mq   | € 255.902,50       | 100,00%          | € 255.902,50 |
| Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1          | 22,00 mq                 | 1.000,00 €/mq   | € 22.000,00        | 100,00%          | € 22.000,00  |
| Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T       | 14,00 mq                 | 450,00 €/mq     | € 6.300,00         | 100,00%          | € 6.300,00   |
| Valore di stima:                                                                         |                          |                 |                    |                  | € 284.202,50 |

Valore di stima: € 284.202,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4500,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2500,00 | €    |
| Spese condominiali - insolute         | 4301,62 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

Valore finale di stima: € 244.480,63

Valore finale di stima in cifra tonda: € 244.000,00



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta "*Esperto ex art. 568 c.p.c.*" deposita la presente relazione di stima (già inviata in bozza alle parti intervenute) presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Smedile Manuela

## ALLEGATI

---

ALL.01\_Atto di provenienza rep.47284\_10719 del 27.11.98  
ALL.02.1\_Visura catastale sub.29  
ALL.02.2\_Visura catastale sub.35  
ALL.02.3\_Visura catastale sub.7  
ALL.03.1\_Plan catastale sub.29  
ALL.03.2\_Plan catastale sub.35  
ALL.03.3\_Plan catastale sub.7  
ALL.03.4\_Elaborato planimetrico PT  
ALL.03.5\_Elaborato planimetrico PS1  
ALL.04.1\_Ispezione ipotecaria sub29  
ALL.04.2\_Ispezione ipotecaria sub35  
ALL.04.3\_Ispezione ipotecaria sub7  
ALL.04.4\_Ispezione ipotecaria   
ALL.04.5\_Iscrizione ipoteca\_n.3101 del 04.03.1998  
ALL.04.6\_Annotazione n.19331 del 12.10.2011  
ALL.04.7\_Trascrizione n.75255 del 23.10.2013  
ALL.04.8\_Trascrizione n.52328 del 15.07.2014  
ALL.04.9\_Annotazione n.12800 del 13.11.2015  
ALL.04.10\_Annotazione n.164 del 08.01.2024  
ALL.05\_Atto d'obbligo del 3.3.1998 rep.45986-1026.  
ALL.06\_Progetto architettonico n.55223\_97  
ALL.07\_Concessioni edilizie  
ALL.08.1\_Regolam. Condominio e Tab.mill.  
ALL.08.2\_Situazione pagamenti Sig.   
ALL.09\_Report fotografico



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4  
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta). La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare MUNICIPIO: VII CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO \_ AREE ARCHEOLOGICHE PTPR\_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1  
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato in autorimessa comune. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare MUNICIPIO: VII CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO \_ AREE ARCHEOLOGICHE PTPR\_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T  
Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato - PRINT res. mun. X n. 6 Morena - Città da ristrutturare MUNICIPIO: VII CARTA DELLA QUALITA': NESSUNA INDICAZIONE RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: VINCOLO PAESAGGISTICO - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO \_ AREE ARCHEOLOGICHE PTPR\_art42 - Ambiti aree Roma: Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena

**Prezzo base d'asta: € 244.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1309/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 244.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A , interno 11, piano 3-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie | 104,45 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Descrizione:                               | Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.1 consiste in un appartamento al terzo piano e sottotetto composto da salone, cucina, una camera, un bagno e una terrazza a livello al piano terzo e una ulteriore camera con bagno al piano sottotetto (ricavati nella soffitta). La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |

| Bene N° 2 - Garage  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:         | Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/D, interno 4, piano S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |          |
| Diritto reale:      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile: | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Superficie | 22,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in ottimo stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
| Descrizione:        | Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.2 consiste in un box auto al piano interrato in autorimessa comune. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa |            |          |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| <b>Bene N° 3 - Posto auto</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - VIA DEI SETTE METRI n. 13/A, interno 1, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1338, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Superficie</b> | 14,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile è in ottimo stato di conservazione sia nelle finiture interne che nelle parti esterne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Le unità immobiliari in esame sono parte di un fabbricato di recente costruzione ad uso misto commerciale e residenziale di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto destinato a soffitte ed un piano interrato ad uso garage. Il Bene n.3 consiste in un posto auto scoperto al piano terra. La zona, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, fa parte del territorio del Municipio VII di Roma nel quartiere Casal Morena/Romanina. L'area è localizzata a sud-est rispetto al Grande Raccordo Anulare, lungo il prolungamento di Via Anagnina, in una zona periferica di confine tra le aree più dense della città e l'espansione suburbana verso Ciampino. Via dei sette metri è una via residenziale che si attesta su Via Anagnina, ad una distanza di circa 300 metri, caratterizzata da edilizia di densità medio-bassa (villette e piccoli condomini). L'area è ben servita dal trasporto pubblico multimodale: le linee autobus e autolinee extraurbane hanno fermate nelle immediate vicinanze, la metro A (Anagnina) e le linee ferroviarie FL4 e FL6 sono facilmente raggiungibili. Lungo la Via Anagnina, radiale urbana storica che collega il quartiere Tuscolano con i Castelli Romani e con la zona industriale e aeroportuale di Ciampino, in prossimità della zona in esame, si trovano numerosi servizi commerciali (es. IKEA, Centro Commerciale Anagnina), la stazione Metro A "Anagnina", e le sedi universitarie di Tor Vergata. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |

