
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E 1298/2021

promossa da

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	15
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	18
Titolarità	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	18
Confini	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	18
Consistenza	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	20
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	21
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	22
Stato Conservativo	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	26
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	26
Parti Comuni	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	26
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	26

Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	27
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	27
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	28
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	28
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	28
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	28
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	29
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	30
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	30
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	33
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	33
Vincoli od oneri condominiali	37
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, int. 1, piano T-1-2	37
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T	37
Lotto 2	38
Descrizione	39
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	42
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali	45
Stato conservativo	47
Parti Comuni	47
Caratteristiche costruttive prevalenti	47
Stato di occupazione	48

Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali	56
Stima / Formazione lotti	58
Lotto 1	58
Lotto 2	62
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1298/2021 del R.G.E.	66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 375.000,00	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00	68

INCARICO

Con provvedimento del 25/06/2025, il sottoscritto Geom. Marcelli Marco, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 2, piano T



Inquadramento dei beni nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.82755, 12.61665)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T



Vista 3D da Google Earth – Vista generica del compendio immobiliare pignorato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

Villino cielo-terra sviluppato su tre livelli, ubicato nella località di "Casal Morena" all'interno della zona urbanistica Z. XIX, nel territorio del Municipio VII di Roma Capitale, più precisamente in Via Casabona n. 31, interno 1, piano T-1-2, piena proprietà degli esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'immobile è parte di un compendio edilizio autonomo, privo di condominio, inserito in un lotto di forma pressoché rettangolare, con fabbricato collocato in posizione centrale e area scoperta circostante. L'accesso al compendio avviene direttamente da Via Casabona n. 31, mediante cancelletto pedonale e cancello carrabile automatizzato, che immettono in una corte esterna a servizio delle unità immobiliari presenti sul lotto. Detta area scoperta non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati, non è rappresentata nelle planimetrie catastali dei singoli subalterni e non risulta disponibile l'elaborato planimetrico; pertanto la stessa è da intendersi quale area residuale comune a servizio del compendio, non attribuibile in via esclusiva al solo Bene n. 1. La corte risulta in parte pavimentata e in parte sistemata a verde, con presenza di camminamenti, siepi, piante ornamentali e strutture leggere di arredo esterno.

Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con zoccolature e rivestimenti lapidei nella parte inferiore, mattoncino a vista tipo cortina nel piano intermedio e copertura a falde inclinate con manto in tegole e sporti aggettanti. Sono presenti balconi e terrazzi con ringhiere metalliche, nonché infissi esterni in legno, in parte protetti da grate di sicurezza e dotati di avvolgibili in PVC. Le facciate si presentano complessivamente in discreto stato di conservazione, compatibile con l'epoca di realizzazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di scala interna ad uso esclusivo, che collega tutti i livelli dell'abitazione. Al piano terra si accede direttamente dalla corte comune e si sviluppa un vano di ingresso con vano scala interno, rifinito con gradini in materiale marmoreo e parapetto in legno. Dal vano scala si accede ai livelli superiori del Bene n. 1, nonché, mediante ulteriori porte, al Box auto (Bene n. 2 - Lotto 1) e all'appartamento interno 2 (Bene n. 3 - Lotto 2). Al piano terra è inoltre presente un locale ad uso ripostiglio, ricavato in parte del volume originariamente destinato a centrale termica, attualmente utilizzato come spazio di deposito. La centrale termica residua risulta accessibile esclusivamente dall'esterno del fabbricato e non è ricompresa catastalmente nel Bene n. 1.

Il piano primo, destinato a zona principale dell'abitazione, è composto da un corridoio e disimpegno centrale che distribuiscono i vari ambienti. Sono presenti un soggiorno di adeguate dimensioni con accesso al balcone, una cucina abitabile separata e finestrata, due camere da letto entrambe finestate e due servizi igienici, anch'essi finestrati. Completano il piano balconi perimetrali che garantiscono affacci e buona illuminazione naturale. Le finiture interne risultano tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica nei vani giorno e nei disimpegni, parquet nelle camere da letto, infissi in legno con avvolgibili e porte interne in legno. È presente impianto di riscaldamento con radiatori, nonché unità di climatizzazione in alcuni ambienti.

Il piano secondo, sempre accessibile dalla medesima scala interna ad uso esclusivo, è composto da un disimpegno, due camere e da un servizio igienico dotato di sanitari e box doccia. Dal piano si accede direttamente a un ampio terrazzo perimetrale, che si sviluppa su più lati del fabbricato e costituisce

pertinenza diretta dell'unità immobiliare. Il terrazzo presenta pavimentazione in laterizio, parapetti in muratura e ringhiere metalliche, buona esposizione e panoramicità, con presenza di arredi e strutture leggere di carattere amovibile.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto/buono stato manutentivo, con ambienti regolarmente abitati. Le finiture interne e l'impiantistica non risultano di recente realizzazione, ma appaiono funzionali e coerenti con la destinazione residenziale dell'immobile. Non sono state esibite o fornite le certificazioni degli impianti.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo servito da caldaia ubicata all'interno della centrale termica, con distribuzione mediante radiatori in alluminio installati nei vari ambienti dei piani terra e primo. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita anche mediante boiler elettrico. Al piano secondo è presente un'ulteriore caldaia autonoma, installata sul terrazzo ad uso esclusivo del piano, che alimenta i locali del medesimo livello; tale dotazione impiantistica rende il piano secondo di fatto autonomo dal resto dell'abitazione, consentendone un utilizzo separato rispetto ai livelli sottostanti. Non sono state esibite o fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

Pertanto si riepiloga che, il villino oggetto della presente procedura esecutiva, sviluppato al piano terra, primo e secondo, interno 1, internamente risulta così composto: al piano terra da un ingresso, ripostiglio, centrale termica e vano scala di accesso ai piani superiori; al piano primo (abitazione) da un corridoio, disimpegno, soggiorno doppio, cucina, due camere, due bagni e due balconi circostanti; al piano secondo (accessorio) da disimpegno, due camere, bagno, e terrazzo circostante.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 28/10/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr. allegato 12*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Particella 1243, Subalterno 501, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 8, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 202 mq, rendita catastale € 2.414,44, ubicato in Via Casabona n. 31, interno 1, piani T-1-2, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.



Accesso su Via Casabona n. 31



Ingresso – Piano T



Vano scala di uso esclusivo – Piano T



Soggiorno – Piano 1°



Cucina – Piano 1°



Camera – Piano 1°



Camera – Piano 1°



Bagno – Piano 1°



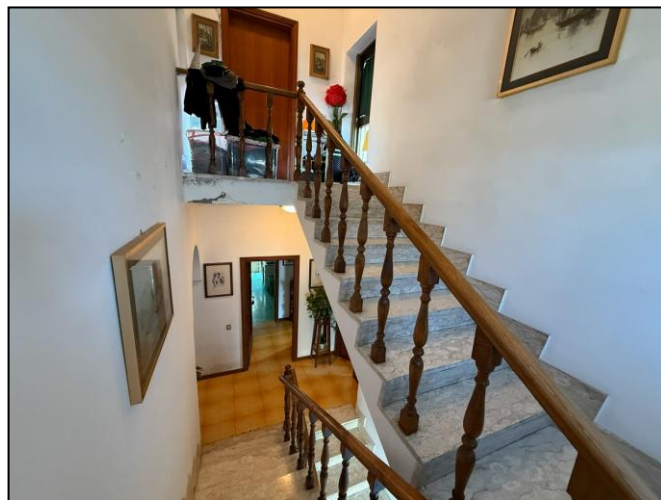
Bagno – Piano 1°



Balcone – Piano 1°



Balcone – Piano 1°



Vano scala di uso esclusivo – Piano 1°-2°



Disimpegno - Piano 2°



Camera (ripostiglio) - Piano 2°



Bagno - Piano 2°



Camera (lavanderia) - Piano 2°



Terrazzo - Piano 2°



Terrazzo - Piano 2°

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

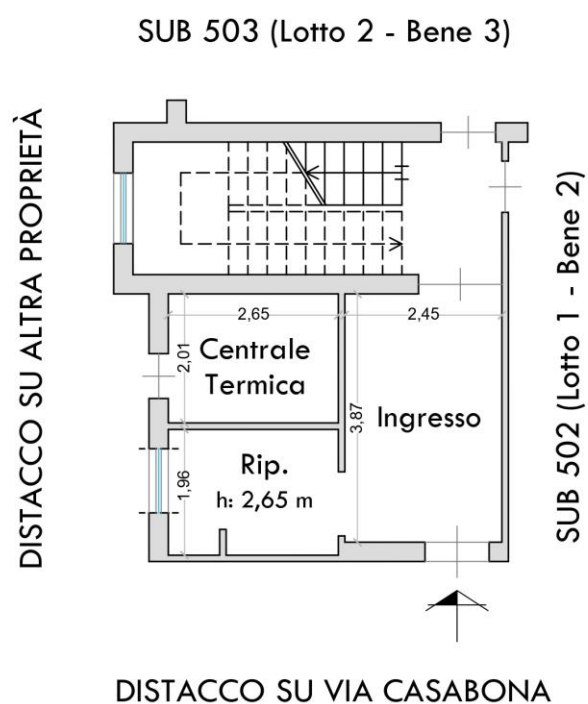
LOTTO 1 / Bene n. 1

VILLINO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)

Piano T-1-2 / Interno 1 / h: 2,75 mt

Piano Terra



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

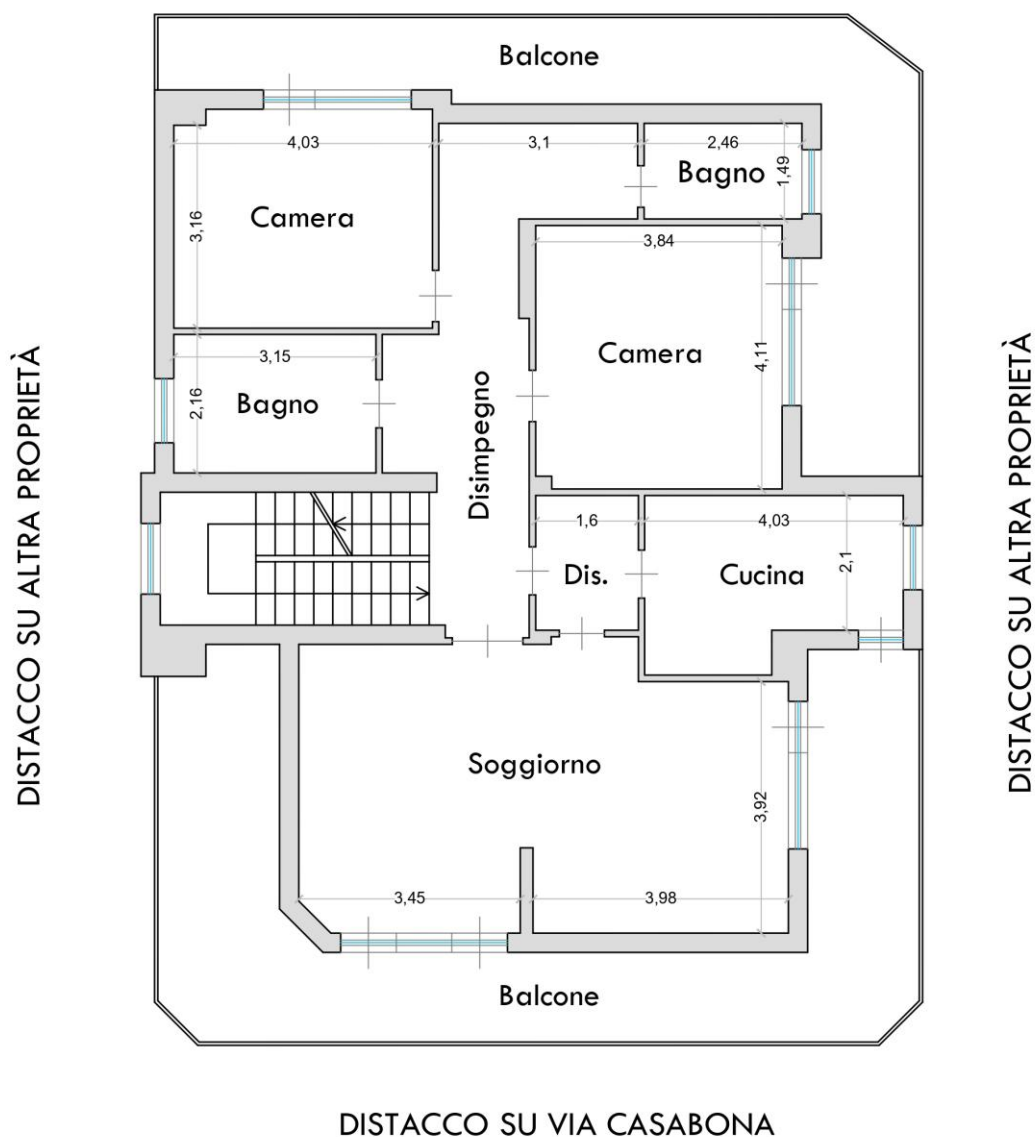
LOTTO 1 / Bene n. 1

VILLINO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)

Piano T-1-2 / Interno 1 / h: 3,00 mt

Piano Primo



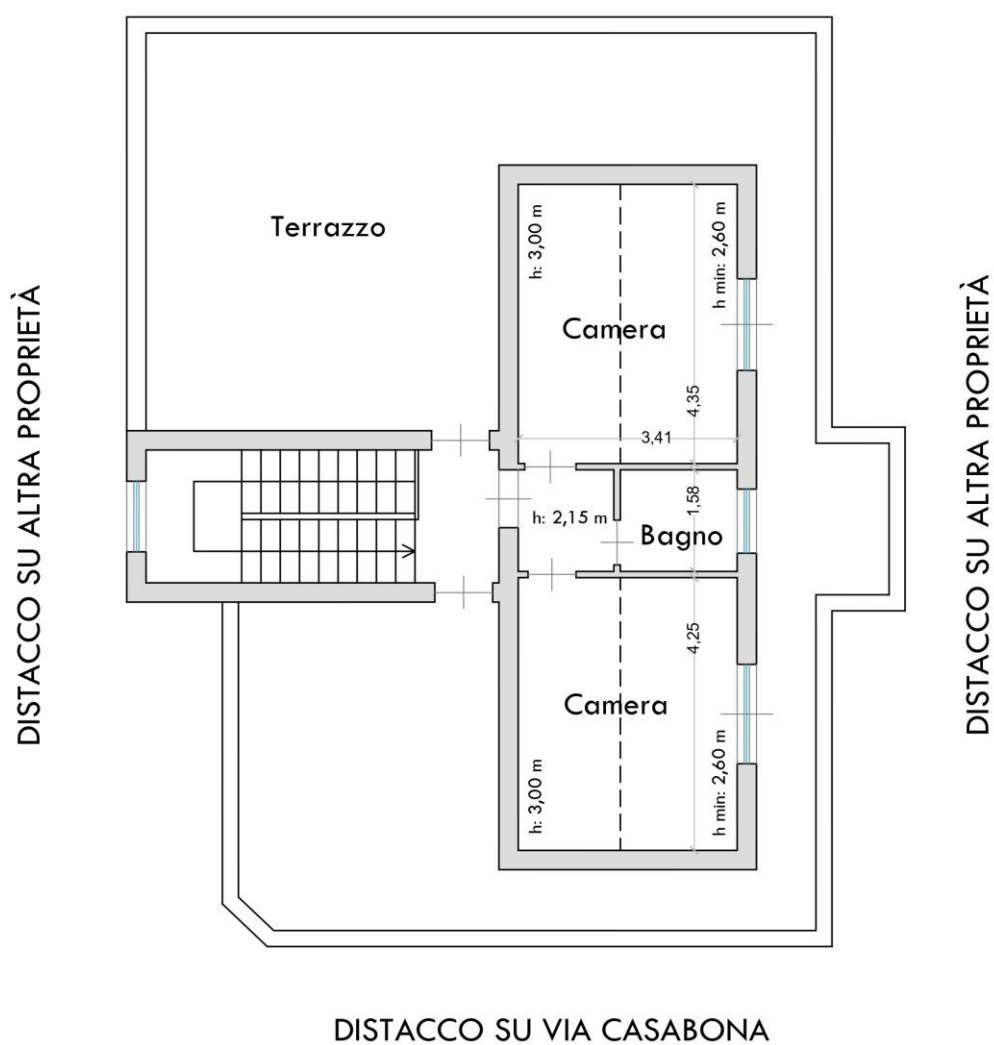
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO 1 / Bene n. 1

VILLINO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)
Piano T-1-2 / Interno 1 / h media: 2,80 mt

Piano Secondo



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Il Bene n. 2 è costituito da un box auto posto al piano terra del medesimo compendio immobiliare di cui fa parte il Bene n. 1, con accesso dalla corte comune e diretto collegamento interno con il vano scala dell'abitazione principale.

L'accesso al box auto avviene frontalmente tramite porta basculante metallica automatizzata, come visibile dalla documentazione fotografica allegata; è inoltre presente una porta di servizio interna, che consente il collegamento diretto con il vano scala del Bene n. 1, rendendo il locale funzionalmente pertinenziale all'unità residenziale sovrastante.

Il locale si presenta come ambiente unico, con pianta di forma rettangolare, destinato al ricovero di autoveicoli e ad uso accessorio. Le finiture sono di tipo ordinario: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato. Sono presenti punti luce e prese elettriche, nonché gli impianti necessari al funzionamento della basculante automatizzata. Non sono state esibite certificazioni di conformità degli impianti.

Dal punto di vista dello stato conservativo, il box auto si presenta in discrete condizioni generali, compatibili con l'epoca di realizzazione e con l'uso ordinario del locale, senza evidenti fenomeni di degrado strutturale.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 28/10/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr. allegato 12*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Part. 1243, Sub. 502, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale € 68,33, ubicato in Via Casabona n. 31, piano terra, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.



Accesso al Box dalla corte



Vista interna

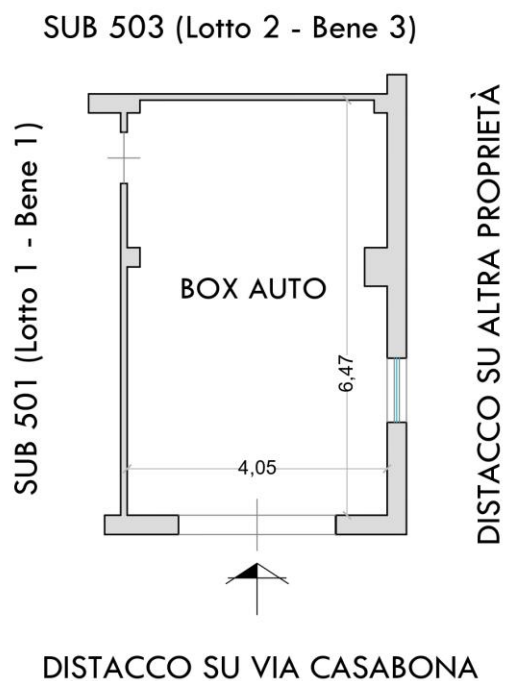
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO 1 / Bene n. 2

BOX AUTO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)

Piano T / h: 2,75 mt



INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel territorio del Municipio VII (ex X), ubicati nella diciannovesima zona di Roma nell'Agro Romano indicata con Z. XIX Casal Morena.

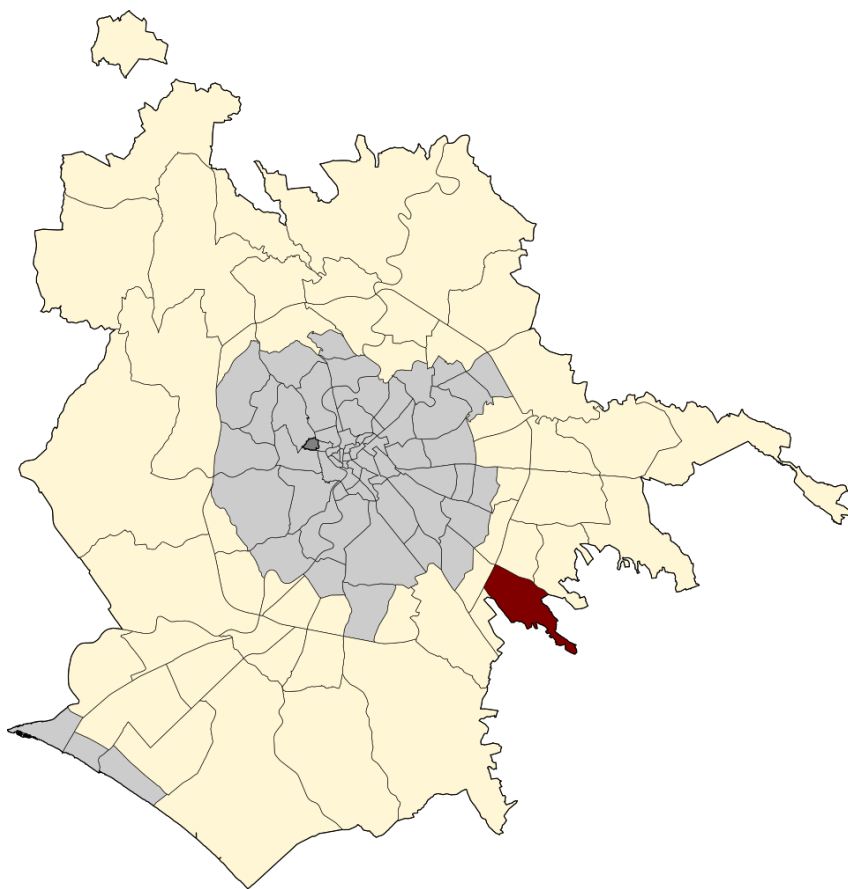
Sorge nell'area sud-est della città, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), fra la Via Tuscolana a nord e la Via Appia Nuova a sud-ovest. La zona è attraversata da ovest ad est dalla Via Anagnina. Risulta confinante a nord con le zone Z. XVI Torrenova e Z. XVII Torre Gaia, a nord-est con il comune di Frascati, a est con il comune di Grottaferrata, a sud-ovest con il comune di Ciampino e con la zona Z. XX Aeroporto di Ciampino e ad ovest con la zona Z. XVIII Capannelle.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso tra la Via Tuscolana, Via Anagnina e Via di Casal Morena;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con diverse fermate di linea su ruota nel raggio di 200 mt dal sito, nonché la distanza di 4,0 km percorribili in 5 minuti di macchina della stazione metropolitana linea A "Anagnina", la presenza nell'area di discreti servizi di prima necessità quali scuole, farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.



Mappa di localizzazione della Zona Z. XIX - Casal Morena all'interno delle zone di Roma

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

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

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

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

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

I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano titolari dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato il terreno sopra il quale è stato poi edificato l'immobile de quo, con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Alonzo del 12/04/1974 rep. 11201 racc. 6497, trascritto a Roma 1 il 09/05/1974 al n. 23848 di formalità.

Si allega il sopradescritto atto di provenienza ultraventennale reperito dallo scrivente (*cfr. allegato 7*).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

Il villino oggetto della presente procedura esecutiva, interno 1, piano T-1-2, ubicato al civico 31 di Via Casabona, risulta confinante nella sua interezza con: distacco su Via Casabona, distacco su altra proprietà per due lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Il box auto oggetto della presente procedura esecutiva, piano T, ubicato al civico 31 di Via Casabona, risulta confinante con: distacco su Via Casabona, villino sub. 501 (bene n. 1 - Lotto 1), appartamento sub. 503 (bene n. 3 - Lotto 2), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	9,75 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,75 m	T
Vano scala esclusivo	12,00 mq	14,50 mq	0,40	5,80 mq	3,00 m	T
Abitazione	110,85 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	3,00 m	1
Balconi	57,80 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	0,00 m	1
Soffitta	35,00 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	2,80 m	2
Terrazzo	82,80 mq	96,00 mq	0,15	14,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,00 mq		

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	25,90 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2005 al 15/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.414,44 Piano T-1-2

Dal 15/07/2025 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 2.414,44 Piano T-1-2
--	-------------------	--

I titolari catastali dell'unità immobiliare risultano corrispondenti ai reali proprietari; tuttavia, dalla consultazione della visura catastale emergono alcune inesattezze anagrafiche. In particolare, per la sig.ra **** Omissis **** la data di nascita risulta indicata come , mentre la data corretta è , con conseguente errore anche nel codice fiscale. Inoltre, per il sig. **** Omissis **** risultano errati sia il nome completo sia il relativo codice fiscale, in quanto in visura catastale è indicato esclusivamente come **** Omissis ****.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 27 mq Rendita € 68,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 27 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 68,33 Piano T

I titolari catastali dell'unità immobiliare risultano corrispondenti ai reali proprietari; tuttavia, dalla consultazione della visura catastale emergono alcune inesattezze anagrafiche. In particolare, per la sig.ra **** Omissis **** la data di nascita risulta indicata come , mentre la data corretta è , con conseguente errore anche nel codice fiscale. Inoltre, per il sig. **** Omissis **** risultano errati sia il nome completo sia il relativo codice fiscale, in quanto in visura catastale è indicato esclusivamente come **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	1243	501	6	A/7	8	8,5 vani	202 mq	2414,44 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento.

Dall'esame diretto dei luoghi è emerso che la distribuzione interna non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, essendo state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

Piano terra:

- Accorpamento di parte della centrale termica alla superficie utile interna, utilizzato come ripostiglio, con demolizione parziale di tramezzo a creare un vano porta.

Piano primo:

- Non si rilevano difformità.

Piano secondo:

- Realizzazione di un soppalco non calpestabile nel disimpegno con altezza utile pari a 2,15 mt;

- Realizzazione di una camera nella lavanderia;

- Realizzazione di una camera da letto nel ripostiglio.

"Tutte le lavorazioni sopra descritte risultano eseguite in funzione di un utilizzo residenziale del piano accessorio."

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati che di seguito si espongono.

Per quanto concerne le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale e alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rinvia al quesito relativo alla "Regolarità edilizia".

Si precisa che la planimetria catastale del subalterno 501 (Bene n. 1) non risultava inizialmente disponibile e rilasciabile tramite il sistema telematico Sister. Pertanto, lo scrivente ha provveduto a presentare istanza presso il Catasto Fabbricati per "planimetria non trovata", con richiesta di acquisizione dell'immagine planimetrica, in data 30 giugno 2025, prot. n. 177156.

In data 15 luglio 2025, l'Ufficio competente ha evaso positivamente l'istanza, comunicando che "la relativa planimetria risulta ora disponibile e consultabile all'interno della banca dati", con aggiornamento planimetrico prot. RM0494133 del 15/07/2025, di cui si allega copia (cfr. allegato 9).

Infine, si segnala che presso il catasto fabbricati di Roma, con riferimento al Foglio 1008, Particella 1243, risulta abbinato un elaborato planimetrico prot. n. 45020 del 1994 che non è riferibile al fabbricato oggetto di pignoramento, in quanto rappresenta diversi immobili riconducibili a diversa proprietà ed ubicati in altra posizione. Tale elaborato è pertanto ritenuto erroneamente associato alla suddetta particella e non è stato assunto quale riferimento ai fini della presente relazione.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	1243	502	6	C/6	9	27 mq	27 mq	68,33 €	T	

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

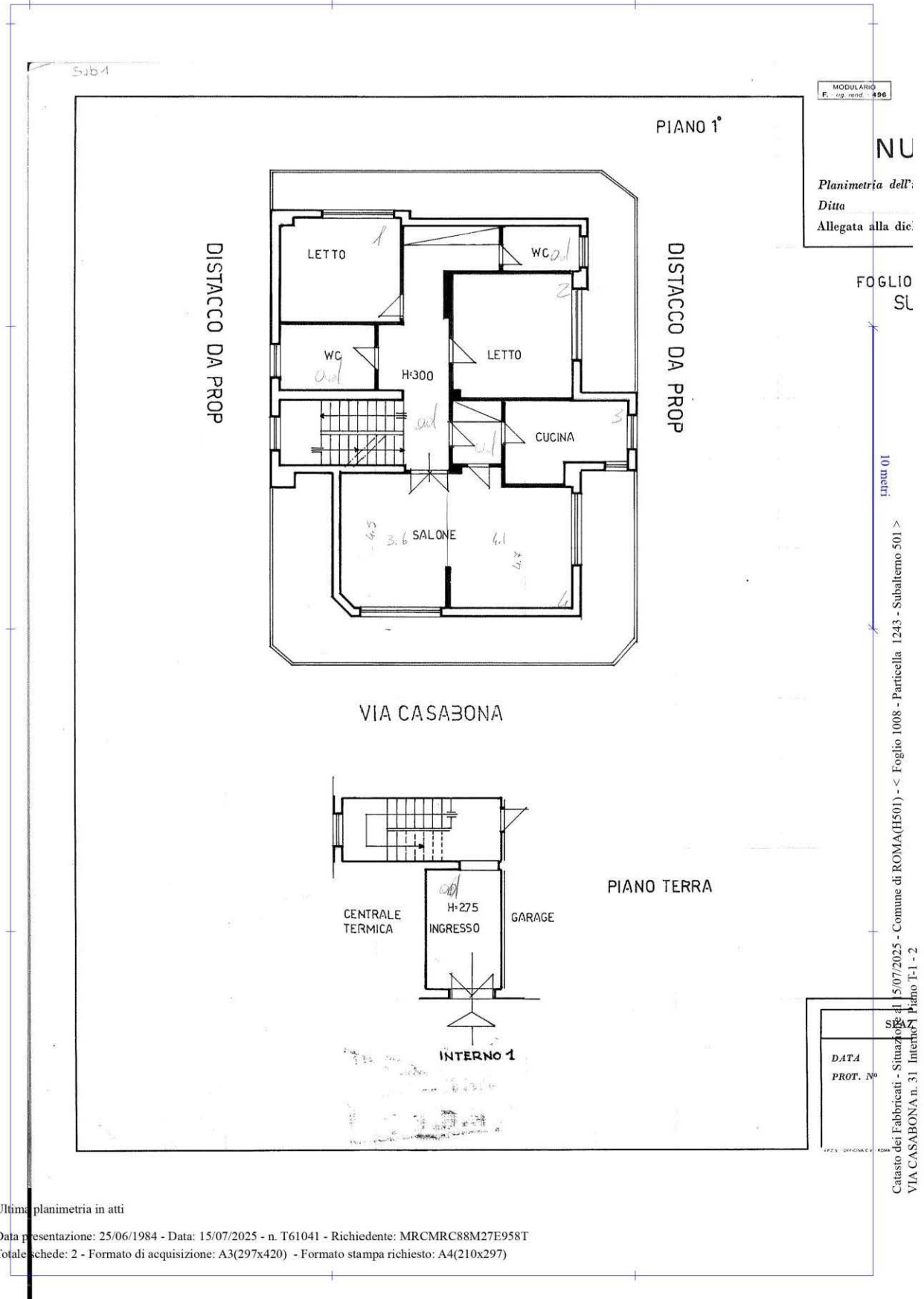
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento.

Dall'esame diretto dei luoghi è emerso che la distribuzione interna corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati che di seguito si espongono.

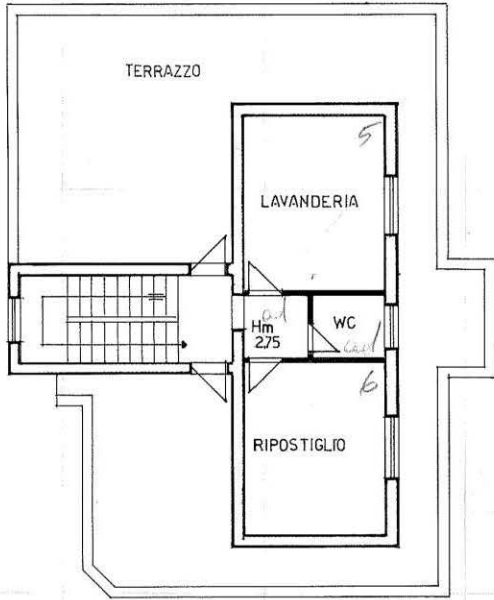
Planimetria catastale in atti del 25/06/1984 - scheda 1 di 2 (Bene n. 1):

Data presentazione: 25/06/1984 - Data: 15/07/2025 - n. T61041 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T



Planimetria catastale in atti del 25/06/1984 - scheda 2 di 2 (Bene n. 1):

Data presentazione: 25/06/1984 - Data: 15/07/2025 - n. T61041 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

MODULARIO F. - reg. rend. - 496		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)	Lire 150 Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROMA</u>Via <u>CASABONA 31</u> Ditta _____11.11.48 PROP 1/2 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>_____			
FOGLIO 1008 ALL 912 SUB 1PIANO 2°  ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100			

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/06/1984 - Data: 15/07/2025 - n. T61041 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1008 - Particella 1243 - Subalterno 501 >
VIA CASABONA n. 31 Interno 1 Piano 1-1 - 2

Planimetria catastale in atti del 25/06/1984 (Bene n. 2):

Data presentazione: 25/06/1984 - Data: 27/06/2025 - n. T74143 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

MODULARIO P. - tip. rend. - 487		MOD. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
Sub 2		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1939, N. 652)			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROMA</u>		Via <u>CASABONA 31</u>	
Ditta _____		PROP1/2	
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>			
PIANO TERRA GARAGE H 275 FOGLIO 1008 ALL 912 SUB 2 PROP DITTA SOPRA INTESTATA PROP DITTA INTESTATA DISTACCO DA PROP VIA CASABONA 31 ORIENTAMENTO N SCALA DI 1:100			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOM. ROSA GERANCO</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)	
DATA _____ PROT. N° _____		Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>ROMA 25/06/84</u> Firma: _____	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/06/1984 - Data: 27/06/2025 - n. T74143 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1008 - Particella 1243 - Subalterno 502 >
VIA CASABONA n. 31 Piano T

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo generale. Gli ambienti risultano regolarmente utilizzati e funzionali, con finiture interne e impianti non di recente realizzazione ma complessivamente in condizioni di ordinaria manutenzione, evidenziando normali segni di usura compatibili con l'epoca di costruzione e con l'uso dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Il compendio immobiliare risulta privo di condominio formalmente costituito. Sono da considerarsi parti comuni e per quanto riscontrabile in sede di sopralluogo e dagli atti catastali, l'accesso da Via Casabona n. 31, costituito da cancelletto pedonale e cancello carrabile automatizzato, nonché la corte esterna circostante il fabbricato, che consente l'accesso e il servizio alle unità immobiliari presenti sul lotto. Tale area scoperta non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati, non è rappresentata nelle planimetrie catastali dei singoli subalterni e non è presente elaborato planimetrico; pertanto la stessa è da intendersi quale area residuale comune a servizio del compendio, non attribuibile in via esclusiva a una singola unità immobiliare.



Corte circostante il fabbricato



Corte circostante il fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato intorno al 2010, con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne intonacate e tinteggiate, come riscontrabile dall'epoca presunta di costruzione e dalla tipologia dei materiali e delle finiture presenti. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Tipologia costruttiva prevalente dell'unità immobiliare residenziale (villino):

Altezza interna utile media – piano T: h 2,75 m;

Altezza interna utile media – piano 1 (abitazione): h 3,00 m;

Altezza interna utile media – piano 2 (accessorio): h 2,80 m media.

Strutture verticali: pilastri e setti in c.a. con tamponature in blocchi alleggeriti, intonacati e tinteggiati;

Solai: laterocemento;

Copertura: a falde inclinate con manto in tegole di laterizio;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato con inserti in cortina faccia a vista;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato.

Pavimentazioni interne: gres ceramico al piano terra e nel piano secondo; parquet nelle camere da letto;

Pavimentazioni esterne: porfido e giardino;

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, dotati di grate metalliche di sicurezza;

Porte interne: in legno;

Impianto elettrico: presente, privo di certificazione esibita;

Impianto idrico-sanitario: autonomo, privo di certificazione esibita;

Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio e aggiunta di boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato ultimato nel 1976, con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne intonacate e tinteggiate, come riscontrabile dall'epoca presunta di costruzione e dalla tipologia dei materiali e delle finiture presenti. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Tipologia costruttiva prevalente dell'unità immobiliare residenziale (box auto):

Altezza interna utile media – piano T: h 2,75 m;

Strutture verticali: pilastri e setti in c.a. con tamponature in blocchi alleggeriti, intonacati e tinteggiati;

Solai: laterocemento;

Copertura: a falde inclinate con manto in tegole di laterizio;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato con inserti in cortina faccia a vista;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato.

Pavimentazioni interne: gres ceramico;

Pavimentazioni esterne: porfido e giardino;

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, dotati di grate metalliche di sicurezza;

Porte interne: basculante con porta automatizzata;

Impianto elettrico: presente, privo di certificazione esibita;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

L'immobile in oggetto risulta occupato e nella disponibilità degli esecutati, dalla loro figlia sig.ra e nipote minorenni, come dichiarato nel verbale di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 28/10/2025, che si allega (cfr. allegato 12).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1974 al 12/01/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita (TERRENO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Alonzo	12/04/1974	11201	6497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/05/1974	-	23848
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 20/10/2007
Reg. gen. 187280 - Reg. part. 47135
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: De Luca Marco
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 30708
N° raccolta: 15804
Note: Gravante solo sul villino (bene n. 1)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/09/2013
Reg. gen. 89409 - Reg. part. 66973
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante su tutti gli immobili (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 06/09/2016
Reg. gen. 100893 - Reg. part. 69735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Gravante su tutti gli immobili (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 12/01/2022
Reg. gen. 2003 - Reg. part. 1417
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante su tutti gli immobili (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

Tipologia di strumento: **Zona O**

Denominazione: **ZO 35 Ponte Linari - Campo Romano**

Municipio: **VII**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione

e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Rete ecologica: - Nulla.



Carta per la Qualità: - Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani.*
- *Sistema del Paesaggio naturale: Fascia di rispetto su coste marine lacuali e corsi d'acqua*



P.T.P.R. Tav. A – Foglio 24

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti urbani.*
- *Vincoli ricognitivi di legge: Fascia di rispetto corsi acqua pubbliche - "Fosso del Giardino e dell'Incastro".*



P.T.P.R. Tav. B – Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

L'intero compendio pignorato risulta essere stato edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio a cura dei sig.ri esegutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, con ultimazione dei lavori nel 1976.

Il fabbricato cui le unità oggetto di pignoramento fanno parte è composto complessivamente di tre piani fuori terra, con appartamento interno 1 (Bene n. 1) ubicato al piano terra, primo e secondo, ed un ulteriore appartamento interno 2 (Bene n. 3) al piano terra e box auto (Bene n. 2), come già descritto nel precedente quesito "Descrizione".

Per il complesso edilizio risulta presentata un'unica domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985, dalla sig.ra **** Omissis ****, la quale ricomprende tutte le porzioni pignorate (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3), come segue:

- Domanda di condono prot. 86/7120 (sot. 0), per nuova costruzione registrata in data 20/01/1986, relativa a una superficie d'uso residenziale pari a 164,98 mq (S.U.) e una superficie non residenziale di 192,79 mq (S.N.R.), per un totale complessivo di 280,65 mq sull'immobile in Via Casabona n. 31, interni 1 e 2.

Il fascicolo di condono, reperito in copia dall'Ufficio Condono Edilizio di Roma, risulta completo della domanda ai sensi della L. 47/85, idoneità statica, perizia giurata, copie dei versamenti, planimetrie catastali, relazione descrittiva, documentazione fotografica, verbale di ricevimento dichiarazione, certificato catastale, relata di notifica, scheda urbanistica e vincoli e concessione edilizia.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, **il procedimento risulta concluso con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 56264 del 23/09/1997 per nuova costruzione/ampliamento**, ad autorizzare la destinazione d'uso residenziale per complessivi mq 280,65 [164,98 di S.U. + (192,79 x 0,60 di S.N.R.)], riferita ai due appartamenti interni 1 e 2 (compreso l'immobile de-quo).

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità per opere condonate ai sensi della Legge 47/85, si precisa che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo reperito dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato senza regolari titoli urbanistico-edilizi, in seguito oggetto di condono ai sensi della L. 47/85, con procedimento concluso.

In ultimo, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

* * * *

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 1:

Dalle verifiche documentali effettuate e dai riscontri eseguiti in sede di sopralluogo è emerso che l'immobile de quo presenta difformità planimetriche e distributive rispetto alla documentazione catastale in atti e allo stato legittimato, come già descritto nel precedente quesito relativo ai "Dati catastali".

In particolare, a seguito del confronto tra la planimetria catastale d'impianto attualmente in atti (anno 1984) e l'attuale stato dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità che, per tipologia e natura delle opere eseguite, non risultano riconducibili a interventi regolarizzabili mediante aggiornamento catastale, rendendosi invece necessari specifici interventi di ripristino dello stato legittimo.

- Con riferimento al piano terra, è stata riscontrata l'occupazione di parte del volume originariamente destinato a centrale termica, mediante accorpamento alla superficie utile interna e utilizzo come locale ripostiglio, con parziale demolizione di tramezzatura per la creazione di un vano porta. Tale modifica comporta una sottrazione di superficie a un locale tecnico non abitabile, che deve mantenere la propria destinazione funzionale originaria; pertanto, la difformità riscontrata non risulta sanabile e richiede il ripristino dello stato legittimo, con ricostituzione della centrale termica secondo la configurazione assentita.

- Con riferimento al piano primo, dal sopralluogo non sono emerse difformità edilizie o distributive rispetto allo stato legittimo e alla documentazione in atti; pertanto, non si rendono necessari interventi di regolarizzazione o ripristino.

- Con riferimento al piano secondo, non sono state riscontrate opere murarie strutturali o modifiche permanenti dei tramezzi, bensì un cambio di utilizzo funzionale degli ambienti, in quanto locali originariamente destinati a lavanderia e ripostiglio risultano attualmente utilizzati come camere, con realizzazione di un soppalco non calpestabile nel disimpegno avente un'altezza utile non regolamentare (minimo 2,40 mt). Tali trasformazioni risultano finalizzate a un utilizzo residenziale del piano accessorio, in assenza di titolo edilizio idoneo al mutamento di destinazione d'uso. Ne consegue che le difformità riscontrate al piano secondo non risultano regolarizzabili e richiedono il ripristino degli ambienti alla loro funzione legittima originaria, ossia lavanderia e ripostiglio, con rimozione delle opere accessorie incompatibili con tale destinazione e del soppalco avente un'altezza non conforme.

Gli interventi necessari al ripristino dello stato legittimo risultano di modesta entità e riconducibili prevalentemente a opere interne di tipo edilizio e impiantistico. In particolare, si rende necessario il ripristino della centrale termica al piano terra mediante chiusura del vano porta e ricostruzione della tramezzatura, nonché il ripristino della destinazione funzionale dei locali accessori al piano secondo, con eventuali adeguamenti impiantistici. Il costo complessivo per tali interventi, valutato in via sommaria e prudentiale, può essere stimato in circa € 5.000,00, che sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO 1 / Bene n. 1

VILLINO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)

Piano T-1-2 / Interno 1 / h : 2,75 mt

Piano Terra



Demolizioni

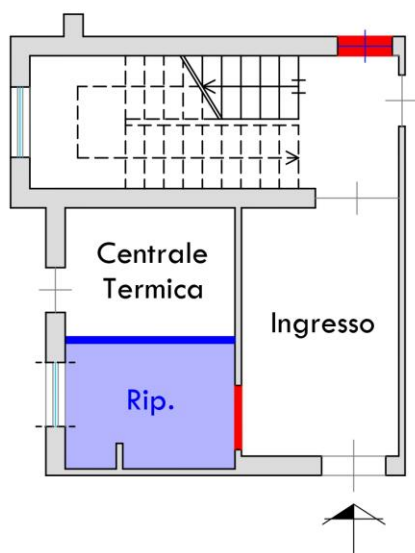


Ricostruzioni



Accorpamento parziale C.T.

*Con riferimento alla Planimetria catastale
del 25/06/1984*



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO 1 / Bene n. 1

VILLINO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)
Piano T-1-2 / Interno 1 / h media: 2,80 mt

Piano Secondo



Demolizioni

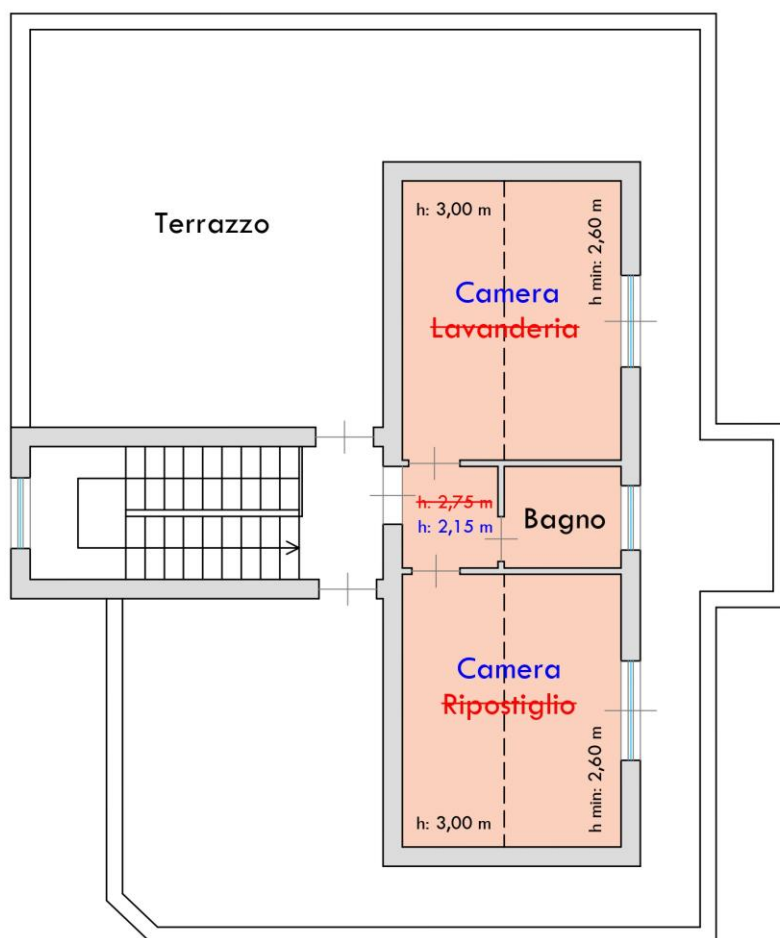


Ricostruzioni



Cambio d'uso in residenziale

Con riferimento alla Planimetria catastale
del 25/06/1984



REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 2:

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dal confronto con la documentazione catastale e urbanistica in atti, è emerso che il Bene n. 2 risulta conforme allo stato legittimo, non essendo state riscontrate difformità edilizie o distributive rispetto alla destinazione originaria di locale autorimessa. Pertanto, non si rendono necessari interventi di regolarizzazione o ripristino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità (Bene n. 1 + Bene n. 2)

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito negativo.

- Municipio VII - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio VII di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CI/2025/200648 del 22/09/2025, rep. 12930; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente, inviando una nota in cui comunicava che a seguito di ricerche eseguite per eventuali titoli urbanistico edilizi presentati presso l'immobile pignorato, nulla è stato reperito, con nota prot. CI/2025/241735 del 21/10/2025 (cfr. allegato 8);

- Ufficio Condono Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, è stata reperita n. 1 domanda di condono prot. 86/7120 sot. 0, relativa all'immobile de-quo che si allega integralmente (cfr. allegato 10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, INT. 1, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASABONA N. 31, PIANO T

L'immobile staggito non è ricompreso in condominio, pertanto non risultano oneri o vincoli condominiali insoluti da segnalare.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 2, piano T



Vista 3D da Google Earth – Vista generica del compendio immobiliare pignorato

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nella località di "Casal Morena" all'interno della zona urbanistica Z. XIX, nel territorio del Municipio VII di Roma Capitale, più precisamente in Via Casabona n. 31, interno 2, piano T, piena proprietà degli esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'immobile è parte di un compendio edilizio autonomo, privo di condominio, inserito in un lotto di forma pressoché rettangolare, con fabbricato collocato in posizione centrale e area scoperta circostante. L'accesso al compendio avviene direttamente da Via Casabona n. 31, mediante cancelletto pedonale e cancello carrabile automatizzato, che immettono in una corte esterna a servizio delle unità immobiliari presenti sul lotto. Detta area scoperta non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati, non è rappresentata nelle planimetrie catastali dei singoli subalterni e non risulta disponibile l'elaborato planimetrico; pertanto la stessa è da intendersi quale area residuale comune a servizio del compendio, non attribuibile in via esclusiva al solo Bene n. 3. La corte risulta in parte pavimentata e in parte sistemata a verde, con presenza di camminamenti, siepi, piante ornamentali e strutture leggere di arredo esterno.

Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con zoccolature e rivestimenti lapidei nella parte inferiore, mattoncino a vista tipo cortina nel piano intermedio e copertura a falde inclinate con manto in tegole e sporti aggettanti. Sono presenti balconi e terrazzi con ringhiere metalliche, nonché infissi esterni in legno, in parte protetti da grate di sicurezza e dotati di avvolgibili in PVC. Le facciate si presentano complessivamente in discreto stato di conservazione, compatibile con l'epoca di realizzazione dell'immobile.

L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello al piano terra ed è composto da un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina separata ed un servizio igienico. Alla data del sopralluogo l'unità non risulta dotata di un vano adibito a camera da letto, in quanto è stato interessato da lavorazioni interne ed esterne, finalizzate alla modifica della distribuzione degli ambienti, che hanno comportato la temporanea assenza di tale locale, più avanti dettagliatamente descritti (vedi quesito "Dati catastali" e "Regolarità edilizia").

Le finiture interne risultano coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, omogenee nei vari ambienti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con presenza di segni di normale usura e tracce di precedenti interventi interni. Il servizio igienico è dotato dei sanitari essenziali ed è rifinito con rivestimenti ceramici, con produzione di acqua calda sanitaria garantita mediante boiler elettrico installato a parete. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di avvolgibili in PVC e inferriate metalliche di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato.

Lo stato di manutenzione interna dell'appartamento può definirsi discreto, tenuto conto delle lavorazioni interne in corso e della parziale incompletezza funzionale degli ambienti, pur risultando gli spazi complessivamente fruibili per la destinazione residenziale.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare risulta attualmente priva di impianto di riscaldamento tradizionale, in quanto i radiatori sono stati rimossi; il riscaldamento degli ambienti è affidato a un ventilconvettore elettrico. L'impianto termico risulta pertanto autonomo e separato rispetto al resto del fabbricato. Non sono state esibite o fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 28/10/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr. allegato 12*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Part. 1243, Sub. 503, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita catastale € 469,98, ubicato in Via Casabona n. 31, interno 2, piano Terra, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.



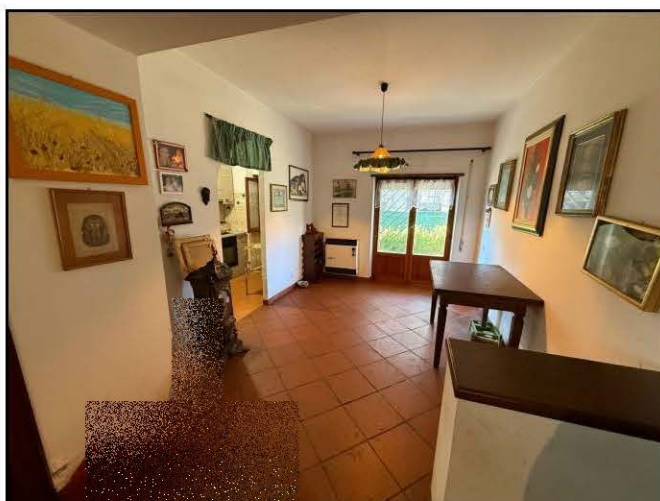
Accesso dal vano scala del villino (Bene n. 1)



Soggiorno



Bagno



Sala da pranzo con vista della cucina

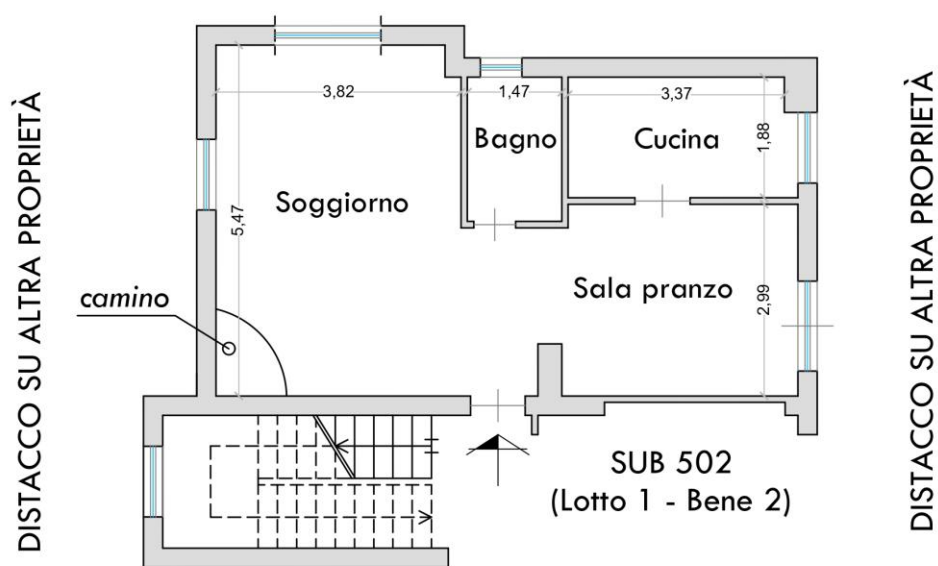
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO 2 / Bene n. 3

APPARTAMENTO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)

Piano T / Interno 2 / h: 2,70 mt



INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel territorio del Municipio VII (ex X), ubicati nella diciannovesima zona di Roma nell'Agro Romano indicata con Z. XIX Casal Morena.

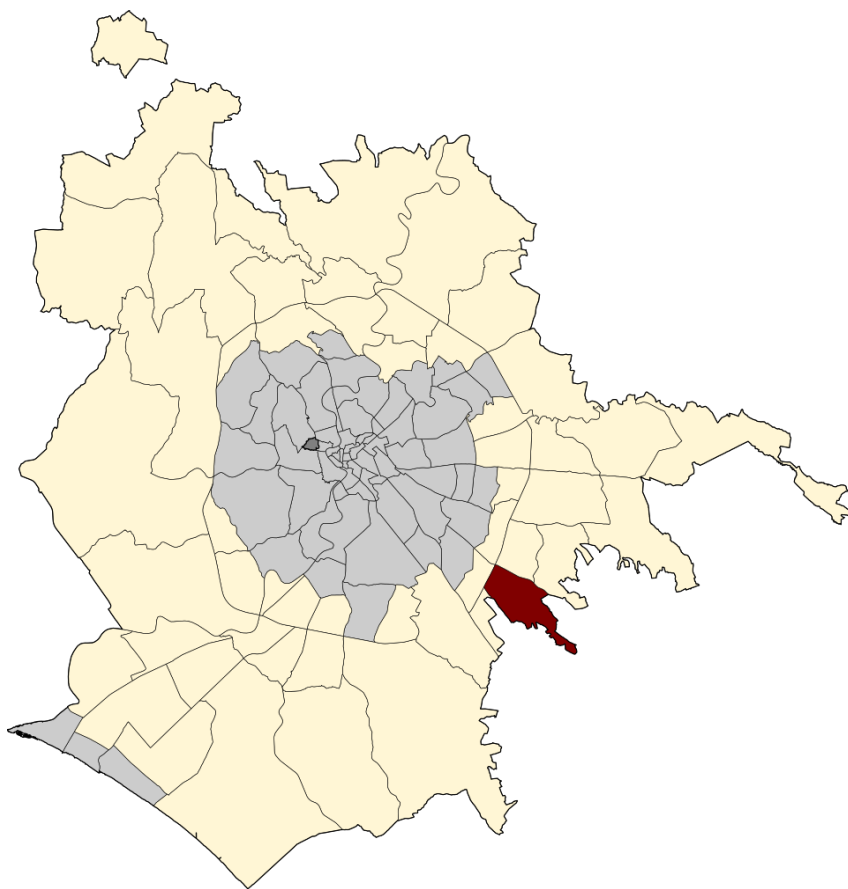
Sorge nell'area sud-est della città, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), fra la Via Tuscolana a nord e la Via Appia Nuova a sud-ovest. La zona è attraversata da ovest ad est dalla Via Anagnina. Risulta confinante a nord con le zone Z. XVI Torrenova e Z. XVII Torre Gaia, a nord-est con il comune di Frascati, a est con il comune di Grottaferrata, a sud-ovest con il comune di Ciampino e con la zona Z. XX Aeroporto di Ciampino e ad ovest con la zona Z. XVIII Capannelle.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso tra la Via Tuscolana, Via Anagnina e Via di Casal Morena;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con diverse fermate di linea su ruota nel raggio di 200 mt dal sito, nonché la distanza di 4,0 km percorribili in 5 minuti di macchina della stazione metropolitana linea A "Anagnina", la presenza nell'area di discreti servizi di prima necessità quali scuole, farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.



Mappa di localizzazione della Zona Z. XIX - Casal Morena all'interno delle zone di Roma

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano titolari dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato il terreno sopra il quale è stato poi edificato l'immobile de quo, con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Alonzo del 12/04/1974 rep. 11201 racc. 6497, trascritto a Roma 1 il 09/05/1974 al n. 23848 di formalità.

Si allega il sopradescritto atto di provenienza ultraventennale reperito dallo scrivente (*cfr. allegato 7*).

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, interno 2, piano T, ubicato al civico 31 di Via Casabona, risulta confinante con: Box auto sub. 502 (Bene n. 2 - Lotto 1), distacco su altra proprietà per due lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - int. 2	44,50 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 469,98 Piano T

I titolari catastali dell'unità immobiliare risultano corrispondenti ai reali proprietari; tuttavia, dalla consultazione della visura catastale emergono alcune inesattezze anagrafiche. In particolare, per la sig.ra **** Omissis **** la data di nascita risulta indicata come , mentre la data corretta è , con conseguente errore anche nel codice fiscale. Inoltre, per il sig. **** Omissis **** risultano errati sia il nome completo sia il relativo codice fiscale, in quanto in visura catastale è indicato esclusivamente come **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	1243	503	6	A/4	7	3,5 vani	56 mq	469,98 €	T	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento.

Dall'esame diretto dello stato dei luoghi è emerso che la distribuzione interna e le modalità di accesso dell'unità immobiliare non risultano conformi alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, essendo state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- soppressione dell'originario vano porta di accesso dall'area esterna (cortile);
- realizzazione di un nuovo vano porta di accesso dal vano scala interno del villino (Bene n. 1);
- apertura di una finestra su parete perimetrale precedentemente tamponata;
- realizzazione di un camino;
- modifiche alla distribuzione interna mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi, con eliminazione dell'ingresso originario e di un vano adibito a camera da letto, al fine di ottenere una diversa configurazione degli spazi interni.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati che di seguito si espongono.

Per quanto concerne le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale e alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rinvia al quesito relativo alla "Regolarità edilizia".

Infine, si segnala che presso il catasto fabbricati di Roma, con riferimento al Foglio 1008, Particella 1243, risulta abbinato un elaborato planimetrico prot. n. 45020 del 1994 che non è riferibile al fabbricato oggetto di pignoramento, in quanto rappresenta diversi immobili riconducibili a diversa proprietà ed ubicati in altra posizione. Tale elaborato è pertanto ritenuto erroneamente associato alla suddetta particella e non è stato assunto quale riferimento ai fini della presente relazione.

Data presentazione: 25/06/1984 - Data: 27/06/2025 - n. T74144 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1008 - Particella 1243 - Subalterno 503 >

STATO CONSERVATIVO

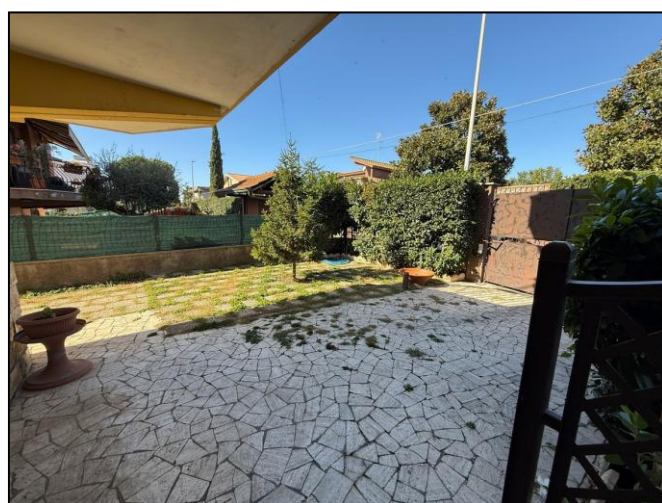
L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo generale. Gli ambienti risultano regolarmente utilizzati e funzionali, con finiture interne e impianti non di recente realizzazione ma complessivamente in condizioni di ordinaria manutenzione, evidenziando normali segni di usura compatibili con l'epoca di costruzione e con l'uso dell'immobile.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare risulta privo di condominio formalmente costituito. Sono da considerarsi parti comuni e per quanto riscontrabile in sede di sopralluogo e dagli atti catastali, l'accesso da Via Casabona n. 31, costituito da cancelletto pedonale e cancello carrabile automatizzato, nonché la corte esterna circostante il fabbricato, che consente l'accesso e il servizio alle unità immobiliari presenti sul lotto. Tale area scoperta non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati, non è rappresentata nelle planimetrie catastali dei singoli subalterni e non è presente elaborato planimetrico; pertanto la stessa è da intendersi quale area residuale comune a servizio del compendio, non attribuibile in via esclusiva a una singola unità immobiliare.



Corte circostante il fabbricato



Corte circostante il fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato intorno al 2010, con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne intonacate e tinteggiate, come riscontrabile dall'epoca presunta di costruzione e dalla tipologia dei materiali e delle finiture presenti. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Tipologia costruttiva prevalente dell'unità immobiliare residenziale (appartamento):

Altezza interna utile media – piano T: h 2,70 m;

Strutture verticali: pilastri e setti in c.a. con tamponature in blocchi alleggeriti, intonacati e tinteggiati;

Solai: laterocemento;
Copertura: a falde inclinate con manto in tegole di laterizio;
Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato con inserti in cortina faccia a vista;
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato.
Pavimentazioni interne: gres ceramico;
Pavimentazioni esterne: porfido e giardino;
Infissi esterni: in legno con vetro singolo, dotati di grate metalliche di sicurezza;
Porte interne: in legno;
Impianto elettrico: presente, privo di certificazione esibita;
Impianto idrico-sanitario: autonomo, privo di certificazione esibita;
Impianto termico: privo di radiatori, presenza di un ventilconvettore elettrico e boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta nella disponibilità degli esecutati, come dichiarato nel verbale di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 28/10/2025, che si allega (cfr. allegato 12).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1974 al 12/01/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita (TERRENO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Alonzo	12/04/1974	11201	6497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/05/1974	-	23848
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 26/03/1997
 Reg. gen. 18168 - Reg. part. 3522
 Importo: € 96.577,44
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 38.734,26
 Rogante: Vincenzo Silvestroni
 Data: 05/03/1997
 N° repertorio: 156142
 N° raccolta: 16016
 Note: Gravante sull'appartamento (bene n. 3)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 27/03/1997
 Reg. gen. 18518 - Reg. part. 3614
 Importo: € 96.577,44
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 38.734,26
 Rogante: Vincenzo Silvestroni
 Data: 05/03/1997
 N° repertorio: 156142
 N° raccolta: 16016
 Note: Gravante sull'appartamento (bene n. 3)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Roma 1 il 17/09/2013

Reg. gen. 89409 - Reg. part. 66973

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su tutti gli immobili (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 06/09/2016

Reg. gen. 100893 - Reg. part. 69735

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Gravante su tutti gli immobili (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 12/01/2022

Reg. gen. 2003 - Reg. part. 1417

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su tutti gli immobili (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.**

Tipologia di strumento: **Zona O**

Denominazione: **ZO 35 Ponte Linari - Campo Romano**

Municipio: **VII**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed

economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Rete ecologica: - Nulla.



Carta per la Qualità: - Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani.*
- *Sistema del Paesaggio naturale: Fascia di rispetto su coste marine lacuali e corsi d'acqua*



P.T.P.R. Tav. A – Foglio 24

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti urbani.*
- *Vincoli ricognitivi di legge: Fascia di rispetto corsi acqua pubbliche - "Fosso del Giardino e dell'Incastro".*



P.T.P.R. Tav. B – Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero compendio pignorato risulta essere stato edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio a cura dei sig.ri esegutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, con ultimazione dei lavori nel 1976.

Il fabbricato cui le unità oggetto di pignoramento fanno parte è composto complessivamente di tre piani fuori terra, con appartamento interno 1 (Bene n. 1) ubicato al piano terra, primo e secondo, ed un ulteriore appartamento interno 2 (Bene n. 3) al piano terra e box auto (Bene n. 2), come già descritto nel precedente quesito "Descrizione".

Per il complesso edilizio risulta presentata un'unica domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985, dalla sig.ra **** Omissis ****, la quale ricomprende tutte le porzioni pignorate (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3), come segue:

- Domanda di condono prot. 86/7120 (sot. 0), per nuova costruzione registrata in data 20/01/1986, relativa a una superficie d'uso residenziale pari a 164,98 mq (S.U.) e una superficie non residenziale di 192,79 mq (S.N.R.), per un totale complessivo di 280,65 mq sull'immobile in Via Casabona n. 31, interni 1 e 2.

Il fascicolo di condono, reperito in copia dall'Ufficio Condono Edilizio di Roma, risulta completo della domanda ai sensi della L. 47/85, idoneità statica, perizia giurata, copie dei versamenti, planimetrie catastali, relazione descrittiva, documentazione fotografica, verbale di ricevimento dichiarazione, certificato catastale, relata di notifica, scheda urbanistica e vincoli e concessione edilizia.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, **il procedimento risulta concluso con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 56264 del 23/09/1997 per nuova costruzione/ampliamento**, ad autorizzare la destinazione d'uso residenziale per complessivi mq 280,65 [164,98 di S.U. + (192,79 x 0,60 di S.N.R.)], riferita ai due appartamenti interni 1 e 2 (compreso l'immobile de-quo).

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità per opere condonate ai sensi della Legge 47/85, si precisa che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo reperito dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato senza regolari titoli urbanistico-edilizi, in seguito oggetto di condono ai sensi della L. 47/85, con procedimento concluso.

In ultimo, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

* * * *

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 3:

Dalle verifiche documentali e dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare presenta difformità edilizie rispetto allo stato legittimato, come già descritto nel quesito relativo ai "Dati catastali". In particolare, è stata riscontrata la chiusura dell'originario vano porta di accesso dall'esterno e la contestuale apertura di un nuovo accesso dal vano scala interno del villino (Bene n. 1), in difformità rispetto alla configurazione assentita che prevedeva per l'appartamento interno 2 un accesso autonomo diretto dall'esterno. In corrispondenza dell'originario ingresso esterno è stata inoltre realizzata un'opera di tipo accessorio (camino), incompatibile con il ripristino del vano porta. Sono state altresì rilevate modifiche alla distribuzione interna degli ambienti e la realizzazione di una finestra su parete perimetrale esterna non rappresentata nella planimetria catastale d'impianto (anno 1984).

Alla luce di quanto sopra, ai fini del ripristino dello stato legittimo e della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rende necessario procedere al ripristino dell'accesso esterno originario, con rimozione del camino insistente in corrispondenza del vano porta, alla chiusura dell'accesso interno dal vano scala del villino (Bene n. 1), nonché alla regolarizzazione della finestra esterna e della diversa distribuzione interna degli spazi. Considerata la compresenza di opere interne ed esterne, tali interventi risultano assoggettati a presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, cui dovrà seguire l'aggiornamento catastale DOCFA a firma di un tecnico abilitato.

Gli interventi di ripristino e regolarizzazione sopra descritti dovranno essere eseguiti a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile; i relativi costi sono pertanto da considerarsi a carico dello stesso e da decurtare dal prezzo finale di stima. Tali interventi, riconducibili prevalentemente a opere edilizie interne, ripristini localizzati e adempimenti tecnico-amministrativi, comportano un onere economico che può essere stimato a corpo in circa € 10.000,00, comprensivo delle opere edili necessarie, della pratica edilizia e del successivo aggiornamento catastale DOCFA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità (Bene n. 3)

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito negativo.

- Municipio VII - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio VII di competenza, con domanda di accesso

agli atti prot. CI/2025/200648 del 22/09/2025, rep. 12930; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente, inviando una nota in cui comunicava che a seguito di ricerche eseguite per eventuali titoli urbanistico edilizi presentati presso l'immobile pignorato, nulla è stato reperito, con nota prot. CI/2025/241735 del 21/10/2025 (cfr. allegato 8);

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma, è stata reperita n. 1 domanda di condono prot. 86/7120 sot. 0, relativa all'immobile de-quo che si allega integralmente (cfr. allegato 10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile staggito non è ricompreso in condominio, pertanto non risultano oneri o vincoli condominiali insoluti da segnalare.

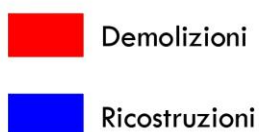
PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO 2 / Bene n. 3

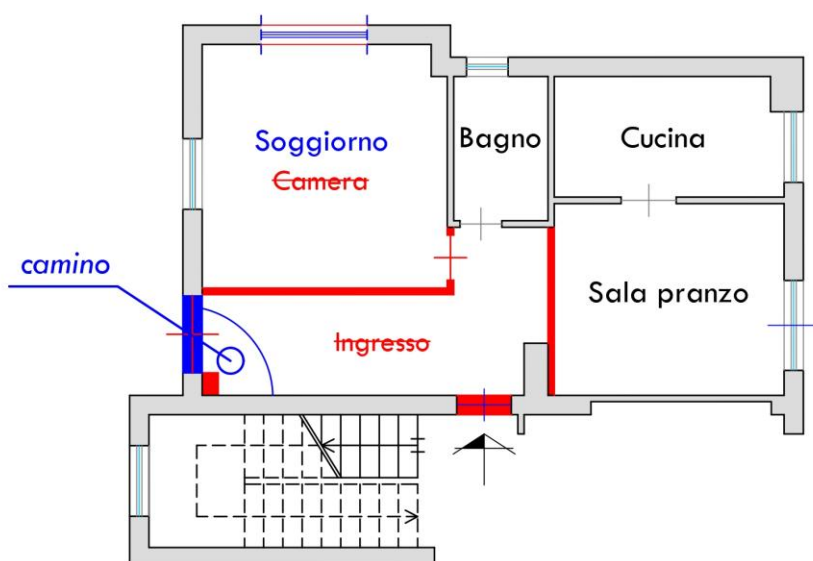
APPARTAMENTO

Via Casabona n. 31 - 00118 ROMA (RM)

Piano T / Interno 2 / h: 2,70 mt



*Con riferimento alla Planimetria catastale
del 25/06/1984*



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti di vendita, al fine di garantire una maggiore appetibilità commerciale dei beni, tenuto conto della loro distinta consistenza e destinazione funzionale. Si precisa che in entrambi i lotti sono ricompresi i diritti sull'area scoperta circostante il fabbricato (resede della costruzione), la quale risulta priva di autonomo identificativo catastale, catastalmente graffata e non rappresentata mediante elaborato planimetrico in atti, configurandosi pertanto come area comune a servizio del compendio immobiliare:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 1, piano T-1-2, identificata al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Particella 1243, Subalterno 501, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 8, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 202 mq, rendita catastale € 2.414,44, ubicato in Via Casabona n. 31, interno 1, piani T-1-2, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Morena-Casal Morena / Via Casal Morena:

Ville & Villini: **2.062,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Casal Morena - anno 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA):

Ville e Villini: **2.250,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione

prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Villino paragonabile n. 1: € 419.000,00 / 269,00 mq = 1.557,62 €/mq;

- Villino paragonabile n. 2: € 345.000,00 / 210,00 mq = 1.642,85 €/mq;

- Villino paragonabile n. 3: € 389.000,00 / 200,00 mq = 1.945,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.557,62 €/mq + 1.642,85 €/mq + 1.945,00 €/mq) / 3 = 5.145,47 €/mq / 3 = 1.715,15 €/mq arrotondato a **1.700,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(2.062,00 €/mq + 2.250,00 €/mq + 1.700,00 €/mq) / 3 = 6.012,00 €/mq / 3 = 2.004,00 €/mq arrotondato a **2.000,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

197,00 mq x 2.000,00 €/mq = € ~~394.000,00~~ (**valore da decurtare**)

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Part. 1243, Sub. 502, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale € 68,33, ubicato in Via Casabona n. 31, piano terra, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso autorimessa in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la

compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Morena-Casal Morena / Via Casal Morena:

Box auto & autorimesse: **702,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Casal Morena - anno 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA):

Box: **750,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Box paragonabile n. 1: € 49.000,00 / 29,00 mq = 1.689,65 €/mq;

- Box paragonabile n. 2: € 25.000,00 / 23,00 mq = 1.086,95 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(1.689,65 €/mq + 1.086,95 €/mq) / 2 = 2.776,60 €/mq / 2 = 1.388,30 €/mq arrotondato a **1.300,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(702,00 €/mq + 750,00 €/mq + 1.300,00 €/mq) / 3 = 2.752,00 €/mq / 3 = 917,33 €/mq arrotondato a **900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

30,00 mq x 900,00 €/mq = € 27.000,00 (valore da decurtare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 1, piano T-1-2	197,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 394.000,00	100,00%	€ 394.000,00
Bene N° 2 - Box auto	30,00 mq	900,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00

Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T					
Valore di stima:					€ 421.000,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato dei luoghi - Bene 1	5.000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Per quanto concerne i deprezzamenti da applicare agli immobili, i quali saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario degli immobili, di seguito si riepilogano:

- I costi per il ripristino dei luoghi del bene n. 1, pari a € 5.000,00;
- Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$(€ 421.000,00 - € 5.000,00) - 10 \% = € 374.400,00$ arrotondato a € 375.000,00

Valore finale di stima

LOTTO 1: € 375.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 2, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Part. 1243, Sub. 503, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita catastale € 469,98, ubicato in Via Casabona n. 31, interno 2, piano Terra, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Morena-Casal Morena / Via Casal Morena:

Abitazioni in stabili di fascia media: **2.683,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Casal Morena - anno 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA):

Abitazioni di tipo economico: **2.100,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 129.000,00 / 50,00 mq = 2.580,00 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 165.000,00 / 65,00 mq = 2.538,46 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 155.000,00 / 70,00 mq = 2.214,28 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.580,00 €/mq + 2.538,46 €/mq + 2.214,28 €/mq) / 3 = 7.332,74 €/mq / 3 = 2.444,24 €/mq arrotondato a **2.400,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(2.683,00 \text{ €/mq} + 2.100,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.183,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.394,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a **2.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

54,00 mq x 2.400,00 €/mq = € 129.600,00 (valore da decurtare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 2, piano T	54,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 129.600,00	100,00%	€ 129.600,00
Valore di stima:					€ 129.600,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato dei luoghi - Bene 3	10.000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Per quanto concerne i deprezzamenti da applicare agli immobili, i quali saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario degli immobili, di seguito si riepilogano:

--- I costi per il ripristino dei luoghi del bene n. 3, pari a € 10.000,00;

--- Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

(€ 129.600,00 - € 10.000,00) - 10 % = € 107.640,00 arrotondato a € 108.000,00

Valore finale di stima

LOTTO 2: € 108.000,00

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

Roma, li 29/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marcelli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastale
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie stato attuale e difformità
- ✓ 06_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07_Atti di provenienza
- ✓ 08_Accesso agli atti – Municipio 9
- ✓ 09_Istanza – Catasto Fabbricati
- ✓ 10_Domanda di condono 86/7120 sot. 0
- ✓ 11_Quotazioni immobiliari
- ✓ 12_Verbale di accesso
- ✓ 13_Scheda riassuntiva
- ✓ 14_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1298/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 375.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	197,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo generale. Gli ambienti risultano regolarmente utilizzati e funzionali, con finiture interne e impianti non di recente realizzazione ma complessivamente in condizioni di ordinaria manutenzione, evidenziando normali segni di usura compatibili con l'epoca di costruzione e con l'uso dell'immobile.		
Descrizione:	Villino cielo-terra sviluppato su tre livelli, ubicato nella località di "Casal Morena" all'interno della zona urbanistica Z. XIX, nel territorio del Municipio VII di Roma Capitale, più precisamente in Via Casabona n. 31, interno 1, piano T-1-2, piena proprietà degli esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'immobile è parte di un compendio edilizio autonomo, privo di condominio, inserito in un lotto di forma pressoché rettangolare, con fabbricato collocato in posizione centrale e area scoperta circostante. L'accesso al compendio avviene direttamente da Via Casabona n. 31, mediante cancelletto pedonale e cancello carrabile automatizzato, che immettono in una corte esterna a servizio delle unità immobiliari presenti sul lotto. Detta area scoperta non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati, non è rappresentata nelle planimetrie catastali dei singoli subalterni e non risulta disponibile l'elaborato planimetrico; pertanto la stessa è da intendersi quale area residuale comune a servizio del compendio, non attribuibile in via esclusiva al solo Bene n. 1. La corte risulta in parte pavimentata e in parte sistemata a verde, con presenza di camminamenti, siepi, piante ornamentali e strutture leggere di arredo esterno. Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con zoccolature e rivestimenti lapidei nella parte inferiore, mattoncino a vista tipo cortina nel piano intermedio e copertura a falde inclinate con manto in tegole e sporti aggettanti. Sono presenti balconi e terrazzi con ringhiere metalliche, nonché infissi esterni in legno, in parte protetti da grate di sicurezza e dotati di avvolgibili in PVC. Le facciate si presentano complessivamente in discreto stato di conservazione, compatibile con l'epoca di realizzazione dell'immobile. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di scala interna ad uso esclusivo, che collega tutti i livelli dell'abitazione. Al piano terra si accede direttamente dalla corte comune e si sviluppa un vano di ingresso con vano scala interno, rifinito con gradini in materiale marmoreo e parapetto in legno. Dal vano scala si accede ai livelli superiori del Bene n. 1, nonché, mediante ulteriori porte, al Box auto (Bene n. 2 - Lotto 1) e all'appartamento interno 2 (Bene n. 3 - Lotto 2). Al piano terra è inoltre presente un locale ad uso ripostiglio, ricavato in parte del volume originariamente destinato a centrale termica, attualmente utilizzato come spazio di deposito. La centrale termica residua risulta accessibile esclusivamente dall'esterno del fabbricato e non è ricompresa catastalmente nel Bene n. 1. Il piano primo, destinato a zona principale dell'abitazione, è composto da un corridoio e disimpegno centrale che distribuiscono i vari ambienti. Sono presenti un soggiorno di adeguate dimensioni con accesso al balcone, una cucina abitabile separata e finestrata, due camere da letto entrambe finestrata e due servizi igienici, anch'essi finestrati. Completano il piano balconi perimetrali che garantiscono affacci e buona illuminazione naturale. Le finiture interne risultano tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica nei vani giorno e nei disimpegni, parquet nelle camere da letto, infissi in legno con avvolgibili e porte interne in legno. È presente impianto di riscaldamento con radiatori, nonché unità di climatizzazione in alcuni ambienti. Il piano secondo, sempre accessibile dalla medesima scala interna ad uso esclusivo, è composto da un disimpegno, due camere e da un servizio igienico dotato di sanitari e box doccia. Dal piano si accede direttamente a un ampio terrazzo perimetrale, che si sviluppa su più lati del fabbricato e costituisce pertinenza diretta dell'unità immobiliare. Il terrazzo presenta pavimentazione in laterizio, parapetti in muratura e ringhiere metalliche, buona esposizione e panoramicità, con presenza di arredi e strutture leggere di carattere amovibile. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto/buono stato manutentivo, con ambienti regolarmente abitati. Le finiture interne e l'impiantistica non risultano di recente realizzazione, ma appaiono funzionali e coerenti con la destinazione residenziale dell'immobile. Non sono state esibite o fornite le certificazioni degli impianti. Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo servito da caldaia ubicata all'interno della centrale termica, con distribuzione mediante radiatori in alluminio installati nei vari ambienti dei piani terra e primo. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita anche mediante boiler elettrico. Al piano secondo è		

	presente un'ulteriore caldaia autonoma, installata sul terrazzo ad uso esclusivo del piano, che alimenta i locali del medesimo livello; tale dotazione impiantistica rende il piano secondo di fatto autonomo dal resto dell'abitazione, consentendone un utilizzo separato rispetto ai livelli sottostanti. Non sono state esibite o fornite le certificazioni di conformità degli impianti. Pertanto si riepiloga che, il villino oggetto della presente procedura esecutiva, sviluppato al piano terra, primo e secondo, interno 1, internamente risulta così composto: al piano terra da un ingresso, ripostiglio, centrale termica e vano scala di accesso ai piani superiori; al piano primo (abitazione) da un corridoio, disimpegno, soggiorno doppio, cucina, due camere, due bagni e due balconi circostanti; al piano secondo (accessorio) da disimpegno, due camere, bagno, e terrazzo circostante. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 28/10/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (<i>cf. allegato 12</i>). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Particella 1243, Subalterno 501, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 8, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 202 mq, rendita catastale € 2.414,44, ubicato in Via Casabona n. 31, interno 1, piani T-1-2, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casabona n. 31, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo generale. Gli ambienti risultano regolarmente utilizzati e funzionali, con finiture interne e impianti non di recente realizzazione ma complessivamente in condizioni di ordinaria manutenzione, evidenziando normali segni di usura compatibili con l'epoca di costruzione e con l'uso dell'immobile.		
Descrizione:	Il Bene n. 2 è costituito da un box auto posto al piano terra del medesimo compendio immobiliare di cui fa parte il Bene n. 1, con accesso dalla corte comune e diretto collegamento interno con il vano scala dell'abitazione principale. L'accesso al Box auto avviene frontalmente tramite porta basculante metallica automatizzata, come visibile dalla documentazione fotografica allegata; è inoltre presente una porta di servizio interna, che consente il collegamento diretto con il vano scala del Bene n. 1, rendendo il locale funzionalmente pertinenziale all'unità residenziale sovrastante. Il locale si presenta come ambiente unico, con pianta di forma rettangolare, destinato al ricovero di autoveicoli e ad uso accessorio. Le finiture sono di tipo ordinario: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato. Sono presenti punti luce e prese elettriche, nonché gli impianti necessari al funzionamento della basculante automatizzata. Non sono state esibite certificazioni di conformità degli impianti. Dal punto di vista dello stato conservativo, il box auto si presenta in discrete condizioni generali, compatibili con l'epoca di realizzazione e con l'uso ordinario del locale, senza evidenti fenomeni di degrado strutturale. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 28/10/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (<i>cf. allegato 12</i>). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Part. 1243, Sub. 502, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale € 68,33, ubicato in Via Casabona n. 31, piano terra, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casabona n. 31, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 1243, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo generale. Gli ambienti risultano regolarmente utilizzati e funzionali, con finiture interne e impianti non di recente realizzazione ma complessivamente in condizioni di ordinaria manutenzione, evidenziando normali segni di usura compatibili con l'epoca di costruzione e con l'uso dell'immobile.		
Descrizione:	Appartamento ubicato nella località di "Casal Morena" all'interno della zona urbanistica Z. XIX, nel territorio del Municipio VII di Roma Capitale, più precisamente in Via Casabona n. 31, interno 2, piano T, piena proprietà degli esecutari sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'immobile è parte di un compendio edilizio autonomo, privo di condominio, inserito in un lotto di forma pressoché rettangolare, con fabbricato collocato in posizione centrale e area scoperta circostante. L'accesso al compendio avviene direttamente da Via Casabona n. 31, mediante cancelletto pedonale e cancello carrabile automatizzato, che immettono in una corte esterna a servizio delle unità immobiliari presenti sul lotto. Detta area scoperta non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati, non è rappresentata nelle planimetrie catastali dei singoli subalterni e non risulta disponibile l'elaborato planimetrico; pertanto la stessa è da intendersi quale area residuale comune a servizio del compendio, non attribuibile in via esclusiva al solo Bene n. 3. La corte risulta in parte pavimentata e in parte sistemata a verde, con presenza di camminamenti, siepi, piante ornamentali e strutture leggere di arredo esterno. Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con zoccolature e rivestimenti lapidei nella parte inferiore, mattoncino a vista tipo cortina nel piano intermedio e copertura a falde inclinate con manto in tegole e sporti aggettanti. Sono presenti balconi e terrazzi con ringhiere metalliche, nonché infissi esterni in legno, in parte protetti da grate di sicurezza e dotati di avvolgibili in PVC. Le facciate si presentano complessivamente in discreto stato di conservazione, compatibile con l'epoca di realizzazione dell'immobile. L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello al piano terra ed è composto da un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina separata ed un servizio igienico. Alla data del sopralluogo l'unità non risulta dotata di un vano adibito a camera da letto, in quanto è stato interessato da lavorazioni interne ed esterne, finalizzate alla modifica della distribuzione degli ambienti, che hanno comportato la temporanea assenza di tale locale, più avanti dettagliatamente descritti (vedi quesito "Dati catastali" e "Regolarità edilizia"). Le finiture interne risultano coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, omogenee nei vari ambienti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con presenza di segni di normale usura e tracce di precedenti interventi interni. Il servizio igienico è dotato dei sanitari essenziali ed è rifinito con rivestimenti ceramici, con produzione di acqua calda sanitaria garantita mediante boiler elettrico installato a parete. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di avvolgibili in PVC e inferriate metalliche di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato. Lo stato di manutenzione interna dell'appartamento può definirsi discreto, tenuto conto delle lavorazioni interne in corso e della parziale incompletezza funzionale degli ambienti, pur risultando gli spazi complessivamente fruibili per la destinazione residenziale. Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare risulta attualmente priva di impianto di riscaldamento tradizionale, in quanto i radiatori sono stati rimossi; il riscaldamento degli ambienti è affidato a un ventilconvettore elettrico. L'impianto termico risulta pertanto autonomo e separato rispetto al resto del fabbricato. Non sono state esibite o fornite le certificazioni di conformità degli impianti. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 28/10/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr. allegato 12). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1008, Part. 1243, Sub. 503, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita catastale € 469,98, ubicato in Via Casabona n. 31, interno 2, piano Terra, intestato ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		