
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 722/2024 del R.G.E.

**** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 – Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 – 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1	6
Bene N° 2 – Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	6
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 – 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	8
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 – 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	9
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	9
Confini	9
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 – 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	9
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 – 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	9
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 – 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	10
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 – 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	12

Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	14
Patti	14
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	14
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	15
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	16
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	16
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	17
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	17
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	18
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	18
Formalità pregiudizievoli.....	19

Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	19
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	20
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	21
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito a cdf al fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1.....	23
Bene N° 2 - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 722/2024 del R.G.E.....	29
Lotto Unico	29

INCARICO

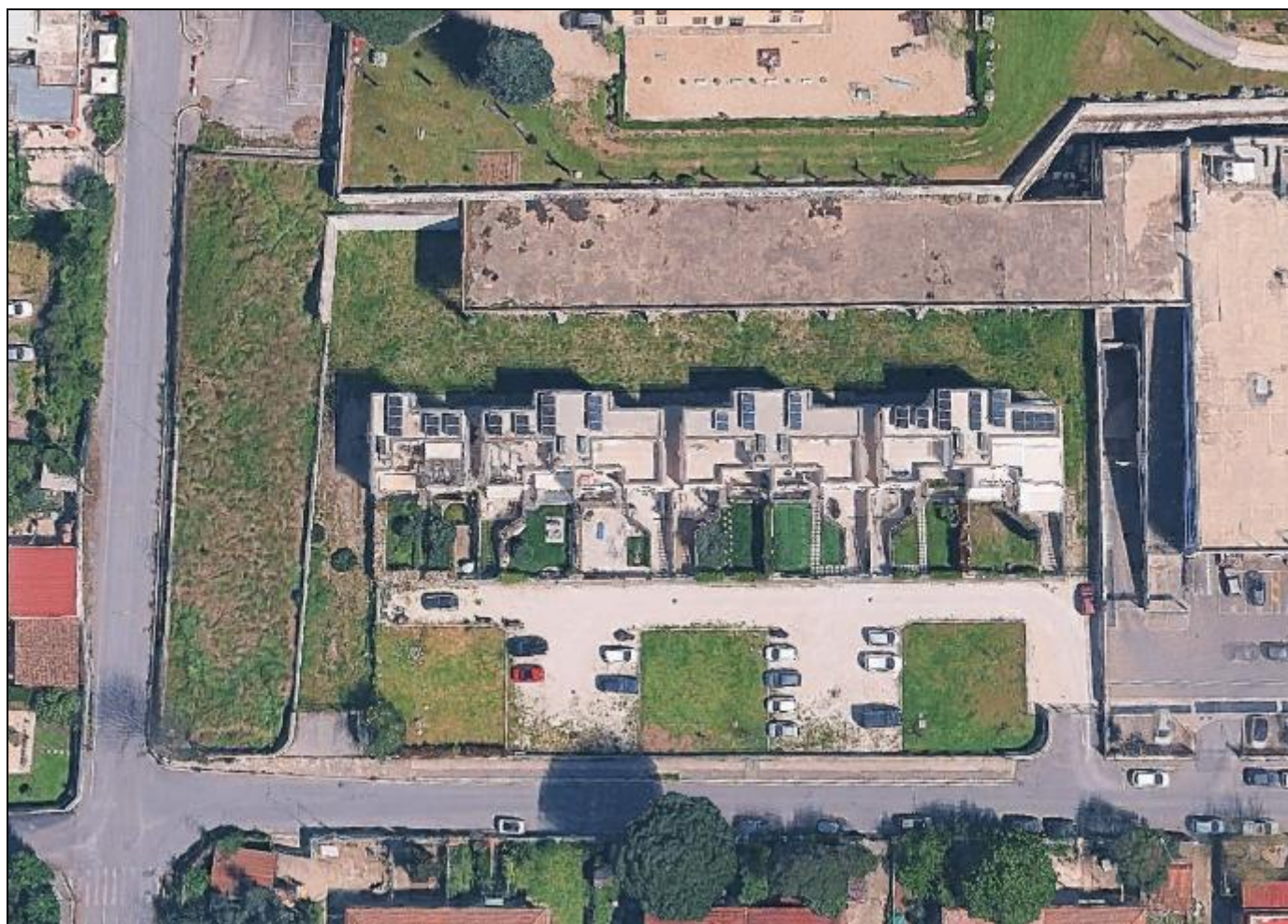
All'udienza del 16/06/2025, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Salaria, 825 - 00138 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, Tel. 335 8755153, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito al cdf fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1 (Coord. Geografiche: 41°88'78", 12°57'53")
- **Bene N° 2** - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S1, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16 (Coord. Geografiche: 41°88'78", 12°57'53")

DESCRIZIONE



Via delle Ciliegie n. 104 è ubicata nel quadrante est del Comune di Roma, nel territorio del Municipio V, in un contesto urbano riconducibile alla zona Tor Sapienza – Collatino, sviluppata lungo l'asse infrastrutturale di via Collatina, in collegamento con via Prenestina. Il quartiere si caratterizza per un tessuto urbano prevalentemente residenziale, con edificazione eterogenea (edilizia economica e popolare alternata a fabbricati di iniziativa privata), e con una presenza diffusa di attività commerciali e servizi localizzati principalmente lungo le direttrici viarie principali, in particolare via Collatina, nonché nelle aree limitrofe verso viale Palmiro Togliatti. Nelle immediate vicinanze sono presenti esercizi di vicinato, supermercati e servizi di uso quotidiano, mentre a breve distanza si collocano poli commerciali di maggiore dimensione (tra cui il centro commerciale ubicato lungo via Collatina). Sotto il profilo della connettività, la zona risulta servita da diverse linee di trasporto pubblico su gomma (tra cui linee ATAC attestanti su via Collatina e via Prenestina) e beneficia della prossimità alla fermata ferroviaria "Tor Sapienza" della linea regionale FL2 (Roma-Tivoli), che consente il collegamento diretto con la Stazione Termini. La mobilità privata è agevolata dalla vicinanza alle principali arterie di scorrimento, quali via Collatina, via Prenestina, viale Palmiro Togliatti, nonché dal collegamento con il Grande Raccordo Anulare (uscita Collatina/Prenestina) e con l'autostrada A24 Roma-L'Aquila. Per quanto concerne i servizi scolastici, l'area è dotata di istituti di istruzione di base e secondaria, tra cui l'Istituto Comprensivo "Piazza De Cupis", scuole dell'infanzia e primarie distribuite nel quartiere, nonché istituti superiori ubicati lungo l'asse della Collatina e nelle zone limitrofe (es. istituti tecnici e professionali). In relazione agli spazi verdi, si segnala la presenza di aree attrezzate e parchi pubblici nel raggio di quartiere, tra cui il Parco di Tor Sapienza, il Parco Caduti di Marcinelle e, a distanza contenuta, il Parco Achille Grandi e il Parco di Villa De Sanctis, che contribuiscono alla fruibilità complessiva dell'area.

BENE N° 1 – VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 – 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Villino sito in Via delle Ciliegie, civico n. 104 (accesso carrabile) e civico n. 106 (accesso pedonale), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 945, particella 1165, subalterno 8 gr subalterno 1. La villetta fa parte di un complesso condominiale denominato "Residence i Villini", costituito da tre corpi di fabbrica bifamiliari e un corpo monofamiliare, per un totale di n. 7 villini a schiera. I villini sono disposti in linea lungo la viabilità interna che li collega agli accessi su Via delle Ciliegie. L'unità oggetto di stima è il corpo monofamiliare del complesso ed è situata all'ultima posizione sulla destra nel senso di marcia in ingresso lungo la viabilità interna. Il villino si sviluppa su piano terra, piano primo e copertura a terrazzo, con annesso piano interrato destinato, in progetto, a box auto. L'accesso alla proprietà, e in particolare all'area giardinata esterna pertinenziale, avviene tramite cancello pedonale posto lungo la viabilità interna. Un camminamento interno, che attraversa il giardino, consente l'accesso al piano rialzato (piano terra), mentre i collegamenti verticali tra i vari livelli sono garantiti da una scala interna ubicata all'interno dell'unità. Allo stato attuale, l'immobile risulta così articolato:

- area esterna: giardino pertinenziale; in corrispondenza del camminamento pedonale è presente una piscina con annessa pedana in legno; in prossimità dell'accesso carrabile si trova la rampa di accesso al piano interrato;
- piano terra: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, ulteriore camera;
- piano primo: ripostiglio/lavanderia, sala hobby con annessa veranda chiusa, terrazzo;
- piano interrato (bene n. 2, sub. 16): zona notte composta da corridoio di servizio, camera matrimoniale con bagno en suite e cabina armadio, ulteriore camera da letto, bagno, intercapedine esterna.

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

BENE N° 2 – PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Piano interrato appartenente al più ampio villino (bene n. 1), sito in Via delle Ciliegie nn. 104-106, censito al C.F. al foglio 945, particella 1165, subalterno 16. Il villino si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano terra

e al piano interrato, oggetto della presente trattazione. Quest'ultimo è raggiungibile tramite scala interna che collega tutti i livelli dell'unità immobiliare; risulterebbe inoltre accessibile dalla rampa carrabile, che lo collega alla viabilità condominiale mediante cancello in ferro. Allo stato attuale, la rampa risulta occupata da alcune sovrastrutture, costituite da pedane in legno poste in prossimità del cancello carrabile, a servizio di una piscina fuori terra collocata nelle adiacenze del fabbricato. Tali elementi impediscono di fatto l'accesso al piano interrato tramite la rampa carrabile. Il piano è configurato come zona notte a servizio dell'intera proprietà ed è composto da n. 2 camere da letto singole, di cui una comunicante con spazio esterno, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno ad uso esclusivo, oltre a un ulteriore bagno a servizio del piano e a spazi accessori.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2, censito al cdf fg 945 part 1165 sub 8 gr sub 1 (Coord. Geografiche: 41°88'78", 12°57'53")
- **Bene N° 2** - Piano interrato ad uso garage, ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S1, censito al cdf al fg 945 part 1165 sub 16 (Coord. Geografiche: 41°88'78", 12°57'53")

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 16/07/2024. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.

Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della già menzionata relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.

Oltre il ventennio, si precisa che:

- con atto a rogito del Notaio Angelo Gaglione di Roma in data 28 marzo 2002 rep. n. 92117/8887, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 12 aprile 2002 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Roma 1 in data 2 aprile 2002 ai nn. 22026 e 22027 di formalità, la società **** omissis **** ha acquistato dalla "**** omissis ****, con sede in Roma, la porzione di terreno edificabile in Comune di Roma, Via delle Ciliegie, della superficie di metri quadrati 14.572, confinante con Via delle Ciliegie, proprietà della **** omissis ****, residua proprietà della società **** omissis ****, salvo se altri, censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 945, particelle: 4 di are 79.80 e 1036 di are 65.92;
- in virtù di frazionamento e tabella di variazione presentati all'U.T.E. di Roma in data 21 novembre 2003 n. 9130.1/2003, in atti dalla stessa data, prot. n. 1056695:
- la particella 4 ha generato le particelle 1051 di are 47.65, 1052 di are 31.40 e 1053 di are 00.75; la particella 1036 ha generato le particelle 1054 di are 51.82 e 1055 di are 14.10 e la particella 1052 è stata unita alla particella 1055 per una superficie complessiva di are 45.50;
- con tipo mappale presentato all'U.T.E. di Roma in data 17 novembre 2006 n. 923105.1/2006, in atti dalla stessa data, prot. n. RM0923105 la particella 1055 di are 45.50, avente destinazione "area edificabile-residenziale", è stata unita con le particelle limitrofe, sempre di proprietà della **** omissis ****, aventi destinazione "area edificabile-commerciale", dando origine alla particella 1141;
- in virtù di frazionamento presentato all'U.T.E. di Roma in data 6 febbraio 2007 n. 130836.1/2007, in atti dalla stessa data, prot. n. RM0130836, dall'area avente destinazione "commerciale" viene scorporata la superficie di metri quadrati 4.550 destinata ad "area urbana residenziale", alla quale viene attribuita la particella 1165, che, con tipo mappale presentato all'U.T.E. di Roma in data 22 dicembre 2015 n. 809208.1/2015, in atti dalla stessa data, prot. n. RM0809208, diviene ente urbano per nuova costruzione.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

L'immobile confina con unità interno 2 sub. 17, viabilità interna e spazio esterno (part 1165).

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	T
Portico coperto	16,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,80 m	T
Giardino	56,00 mq	56,00 mq	0,18	10,08 mq	0,00 m	T
Rampa carrabile	46,00 mq	50,00 mq	0,1	5,00 mq	0,00 m	T - S1
Locale tecnico	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,40 m	1
Lavatoio	7,00 mq	8,00 mq	0,35	2,80 mq	2,40 m	1
Terrazza	5,00 mq	5,50 mq	0,35	1,92 mq	2,40 m	1
Terrazza scoperta	28,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	1
Stenditoio coperto	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,40 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	107,75 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	86,00 mq	115,00 mq	0,50	57,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2016 al 19/04/2016	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1165, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 836,66 Piano T - 1 - 2
Dal 19/04/2016 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1165, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 836,66 Piano T - 1 2 Graffato Sub 1

Nel ventennio ed oltre il ventennio, si precisa che:

- il lotto di terreno edificato, identificato al Catasto Terreni al foglio 945, particella 1165, classificato come area urbana con superficie catastale pari a mq 4.550, è stato interessato dalla realizzazione di villini a schiera con relative pertinenze. Tali opere sono state eseguite in forza del permesso di costruire n. 487/2012 rilasciato dal Comune di Roma – Dipartimento IX, nonché delle successive varianti;
- le unità immobiliari così realizzate (villini a schiera e pertinenze) sono state successivamente accatastate al Catasto Fabbricati tramite pratica DOCFA prot. RM0163929 del 16/03/2016, con causale “Unità afferenti edificate su area urbana”, assumendo i nuovi identificativi catastali relativi alla particella 1165, subalterni dal n. 1 al n. 55; - la particella 1165, di superficie pari a mq 4.550, è stata istituita al Catasto Terreni in data 06/02/2007 mediante tipo di frazionamento prot. RM0130836, eseguito per lo “scorporo di area urbana”, derivante dalla particella originaria n. 1141, avente superficie di mq 15.700.

In particolare, la particella 1165 comprende:

- la particella n. 1055 di mq 1.410, derivante dalla particella n. 1036 di mq 6.592, a sua volta originata da frazionamento del 21/03/2002 (prot. 231480) e riconducibile all'originaria particella n. 5 d'impianto; la particella n. 1052 di mq 3.140, proveniente dalla particella originaria n. 4 a seguito di frazionamento del 21/11/2003 (prot. 1056695).
- Il lotto così formato, identificato come particella 1165, trae origine dalla particella catastale n. 1141, censito sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati, con categoria D/8, oggetto di permesso di costruire n. 414/c del 2003.
- La particella 1141, con superficie di mq 15.700, deriva a sua volta dall'unificazione delle particelle catastali nn. 1041, 1051, 1055, 1038, 3 e 1054, avvenuta mediante atto di aggiornamento con tipo mappale prot. RM0923105 del 17/11/2006.
- Con il suddetto tipo mappale è stata inclusa nell'unificazione anche la particella n. 1055, la quale, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, ricade in zona a destinazione urbanistica edificabile residenziale. In conformità a tali indicazioni urbanistiche, si è reso necessario procedere alla ridefinizione del lotto, oggi individuato come particella 1165 (già particella 1055), tramite il citato tipo di frazionamento prot. RM0130836 del 06/02/2007.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2016 al 19/04/2016	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1165, Sub. 16, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 83 mq Superficie catastale 93 mq Rendita € 317,21 Piano S1
Dal 19/04/2016 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 1165, Sub. 16, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 83 mq Superficie catastale 93 mq Rendita € 317,21 Piano S1

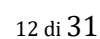
Si rimanda al bene n.1.

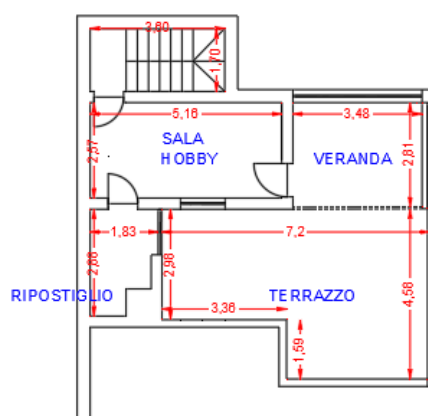
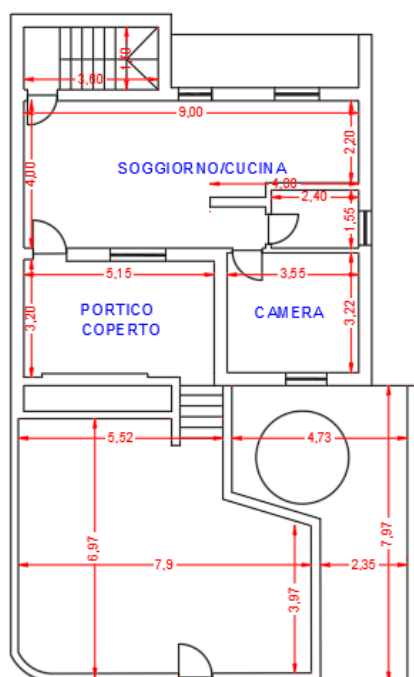
BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0341178 del 07/06/2016	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Delle Ciliegie civ. 104-106	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Genovese Loretta Maria Brigida
Foglio: 945	Iscritto all'albo:
Particella: 1165	Architetti
Subalterno: 1	Prov. Roma N. 1214

Scheda n. 1 Scala 1:200





Corrispondenza catastale

Si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- in luogo del terrazzo coperto è stato realizzato un ripostiglio, dotato di porta a due ante con accesso al terrazzo esterno; il locale tecnico e il lavatoio sono stati unificati in un unico ambiente, attualmente adibito a sala hobby; al posto dello stenditoio è stato realizzato un ambiente verandato, caratterizzato da finestre a nastro lungo due lati non comunicanti con il terrazzo, mentre sul lato prospiciente quest'ultimo è stata installata una vetrata scorrevole a tutta altezza;
- piano terra: spazi esterni: lungo la rampa di accesso al piano interrato è stata posata una pavimentazione in legno per esterni; nella porzione della rampa più prossima al cancello, mentre nella parte più vicina al fabbricato è stata installata una piscina amovibile, delimitata perimetralmente dalla medesima pavimentazione in legno per esterni.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	945	1165	16	5	C6	3	83 mq	93 mq	317,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare, l'intero piano interrato è stato convertito a zona notte, a servizio dell'unità immobiliare, dove si ritrovano i seguenti ambienti/spazi di servizio:

- n. 2 camere da letto singole;
- n. 1 bagno;
- n. 1 camera da letto matrimoniale, con cabina armadio e bagno esclusivo;
- corridoio di servizio.

PATTI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Atto di compravendita a rogito del Notaio FRANCESCO MARIA SIROLI MENDARO PULIERI del 19/04/2016 rep. 39625 prevede all'art. 3 quanto segue:

- la società **** omissis **** si riserva la proprietà esclusiva e la libera disponibilità di tutto quanto non costituisce espressamente oggetto della vendita, ovvero:
- la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di apportare modifiche a tutte le unità immobiliari non ancora vendute senza dovere nulla a chicchessia, il tutto nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti;- il diritto di eseguire lavori nei locali di proprietà comune e anche in quelli di proprietà privata, che si rendessero necessari per il buon funzionamento degli impianti comuni, oppure qualora venissero richiesti dai competenti Organi del Comune di Roma, ai fini dell'agibilità del complesso edilizio;
- la facoltà di edificazione sulle aree libere residue;
- la facoltà, per la migliore resa e funzionalità delle unità immobiliari, di costituire a carico delle aree di sedime comuni, servitù di passaggio sia pedonale che carroio, per l'apposizione di tubazioni o condutture di qualsiasi tipo, nonché servitù di immissione di fognature o altre canalizzazioni ed in generale di compiere tutte le modifiche che riterrà più opportune, anche nelle cose comuni;- la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di definire, concordare e regolare i rapporti di confine e

di vicinato con le proprietà contigue e, quindi, di costituire servitù attive e passive, stipulare transazioni e convenzioni con i proprietari confinanti e/o con il Comune di Roma;

- Tali facoltà potranno essere esercitate senza necessità di autorizzazione di sorta, salvo il rispetto della tipologia del complesso di cui è parte, purché non interferiscano sulla funzionalità di quanto oggetto del presente atto e/o non diminuiscano, oggettivamente ed in guisa rilevante, il pregio ed il valore dell'edificio nel suo complesso e delle porzioni immobiliari vendute. La Parte Venditrice, pertanto, nulla dovrà al condominio e/o ai singoli condomini a qualsiasi titolo e/o ragione, e quindi anche a titolo di indennizzo e/o compenso, e senza necessità di autorizzazioni di sorta.

Atto d'obbligo edilizio rep. 33591/10024 del 26/10/2011 rogato dal Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 4412 mq di sua proprietà al servizio della costruzione progettata;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano terrazzo, al piano copertura al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra;
- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 453,60 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
- si è impegnata, inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 (sessanta), nonché porre a dimora n. 24 (ventiquattro) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta) e 90 (novanta) arbusti.

Atto d'obbligo edilizio rep. 39788/13524 del 14/06/2016 rogato dal Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 4412, al servizio della costruzione;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano terrazzo, al piano copertura al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libere le superfici a portico del piano terra;
- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 574,56 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione;
- si impegna, inoltre, a sistemare ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora numero 18 (diciotto) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta) e numero 44 (quarantaquattro) arbusti.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo complessivamente sufficiente, con finiture di tipo ordinario e impianti funzionali, ma con evidenti segni di usura e manutenzione non costante. Si rilevano fenomeni diffusi di degrado, in particolare umidità di risalita con ammaloramenti della tinteggiatura nelle parti basse delle murature. Gli spazi esterni risultano in condizioni manutentive insufficienti, con finiture deteriorate, vegetazione non curata e pavimentazioni in legno in stato di degrado; la piscina presente appare in scarsa manutenzione. Il piano primo si presenta anch'esso in condizioni insufficienti, con finiture ordinarie, diffuso disordine e degrado, nonché terrazzo e strutture accessorie in cattivo stato di conservazione.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Il piano interrato si presenta in stato conservativo complessivamente appena sufficiente, con finiture di tipo ordinario, tra loro non omogenee, e con diffusi segni di usura e utilizzo. Le due camere da letto sono caratterizzate da pavimentazione in gres effetto legno e controsoffitti con faretti incassati; le superfici murarie risultano in condizioni discrete ma con evidenti segni d'uso. Gli arredi fissi, quali armadiature e mobili contenitori, presentano caratteristiche non recenti e segni di utilizzo; la presenza diffusa di materiali e oggetti incide sulla percezione complessiva dello stato manutentivo. La camera matrimoniale è dotata di cabina armadio e bagno en suite: la cabina armadio evidenzia condizioni manutentive modeste, con segni di utilizzo sulle strutture interne; il bagno presenta rivestimenti e dotazioni non recenti, con normale degrado d'uso. Il corridoio e i locali accessori presentano finiture semplici e disomogenee, con condizioni manutentive modeste e segni diffusi di utilizzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Il regolamento di condominio, di cui all'atto di deposito del notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri del 19/04/2016 rep. 39624, prevede quanto segue:

- i 24 posti macchina esterni delle due aree parcheggio e loro eventuali pertinenze sono di esclusiva proprietà della **** omissis ****, così come la restante porzione del lotto (anche strada) con ingresso da via delle Ciliegie civici n. 144 e 146, che fiancheggiano i villini sul lato sinistro verso via dell'Incoronata, sul lato posteriore e su quello laterale verso via del Pergolato, con servitù di passaggio anche dai cancelli dei civici 104 e 106 su via delle Ciliegie;
- sono di proprietà indivisa la strada interna antistante ai villini, alle aree parcheggio e ai tre lotti a partire dal civ. 104 carrabile e 106 pedonale, fino al fondo della strada stessa, delimitata da recinzione metallica posta alla fine del fronte su strada del villino n.1.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Il regolamento di condominio, di cui all'atto di deposito del notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri del 19/04/2016 rep. 39624, prevede il rispetto delle seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari dei Villini, dei posti macchina scoperti, dei tre lotti di terreno, e di quanti a cui la proprietà darà eventualmente diritto sulla strada interna dal civico 104 carrabile e 106 pedonale fino al fondo della strada delimitato da recinzione metallica;
- servitù relativa alla rete fognaria e ai relativi pozzetti, alla rete idrica, ai tratti orizzontali delle reti di alimentazione elettrica, telefonica, di distribuzione del gas, servitù contro i proprietari dei locali attraversati per consentire l'accesso alle stesse a favore degli utenti e del personale addetto alla manutenzione e alla riparazione;
- servitù di passaggio per il personale degli enti che gestiscono i servizi telefonici, gas e luce, degli eventuali altri servizi per accedere agli armadi di distribuzione delle reti di tali servizi;

- Servitù relativa alla rete fognaria ed ai relativi pozzetti, alla rete idrica, ai pluviali, ai tratti orizzontali e di distribuzione del gas; servitù contro i proprietari dei locali attraversati per consentire l'accesso alle stesse, a favore degli utenti e del personale addetto alla manutenzione e alla riparazione;
- Servitù di passaggio per il personale degli enti che gestiscono i servizi telefonici, gas, luce e gli eventuali altri servizi, per accedere agli armadi di distribuzione delle reti di tali servizi.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive riconducibili a edilizia residenziale di tipo ordinario, verosimilmente realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, successivamente intonacate e tinteggiate. Le facciate esterne risultano rifinite con intonaco civile, mentre in alcune porzioni sono presenti rivestimenti decorativi. Le finiture interne sono di livello medio, con pavimentazione prevalentemente in gres porcellanato effetto legno, omogenea nei vari ambienti, e pareti intonacate e tinteggiate. Nei locali di servizio (cucina e bagno) sono presenti rivestimenti ceramici. Gli infissi esterni appaiono in materiale verniciato (legno o alluminio), dotati di vetrocamera e sistemi di protezione quali inferriate; le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti risultano di tipo tradizionale, presumibilmente realizzati sottotraccia, con impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e presenza di unità per la climatizzazione estiva. Sono inoltre presenti elementi accessori e soluzioni distributive tipiche di ristrutturazioni interne, quali l'organizzazione degli spazi in ambiente unico giorno.

Gli spazi esterni comprendono aree pavimentate e zone a verde, oltre a manufatti accessori quali pergolati e coperture leggere in legno, nonché superfici rivestite con pavimentazioni lignee. Tali elementi, pur funzionali, appaiono realizzati con materiali e tecniche di tipo non permanente o comunque non omogenee rispetto al fabbricato principale.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Nel piano interrato le finiture risultano di tipo ordinario e differenziate per ambienti. Nelle camere da letto (n. 2) le superfici sono intonacate e tinteggiate, con controsoffitti in cartongesso dotati di faretti incassati; le pavimentazioni sono in gres porcellanato effetto legno. I serramenti interni sono in legno tamburato. La camera matrimoniale, dotata di cabina armadio e bagno en suite, presenta le medesime finiture per quanto riguarda pavimenti e pareti; la cabina armadio è rifinita con superfici intonacate e tinteggiate, con elementi di arredo fisso. Il bagno è caratterizzato da pavimentazione e rivestimenti in materiale ceramico, con dotazioni sanitarie standard; l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia. Il corridoio e i locali accessori presentano superfici intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in continuità con gli altri ambienti e impianto elettrico sottotraccia, con punti luce a soffitto. I serramenti esterni, ove presenti, risultano dotati di vetrocamera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

L'immobile è occupato dal debitore esecutato che lo abita col proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2016 al 30/04/2016	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO MARIA SIROLLI MENDARO PULIERI	19/04/2016	39625	13404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/05/2016	47929	32687
		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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che:

- con atto a rogito del Notaio Angelo Gaglione di Roma in data 28 marzo 2002 rep. n. 92117/8887, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 12 aprile 2002 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Roma 1 in data 2 aprile 2002 ai nn. 22026 e 22027 di formalità, la società **** omissis **** ha acquistato dalla **** omissis ****, con sede in Roma, la porzione di terreno edificabile in Comune di Roma, Via delle Ciliegie, della superficie di metri quadrati 14.572, confinante con Via delle Ciliegie, proprietà della **** omissis ****, residua proprietà della **** omissis ****, salvo se altri, censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 945, particelle: 4 di are 79.80 e 1036 di are 65.92. Tale porzione di terreno ha generato per effetto di successivi frazionamenti, soppressioni e fusioni la particella 1165 che, con tipo mappale presentato all'U.T.E. di Roma in data 22/12/2015 n. 809208.1/2015, in atti dalla stessa data, prot. n. RM0809208, diviene ente urbano per nuova costruzione;
- riguardo le successioni delle variazioni catastali che hanno generato la particella nella configurazione attuale è allegato all'atto di provenienza la Relazione Tecnica Giurata del **** omissis **** del 05/04/2016, ed il relativo verbale di asseverazione di perizia rep. 77113 del Notaio Carlo Cavicchioni del 07/04/2016.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/05/2016
Reg. gen. 48951 - Reg. part. 8026
Importo: € 490.000,00
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 245.000,00
Rogante: Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 19/04/2016
N° repertorio: 39625
N° raccolta: 13404

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 12/04/2024
Reg. gen. 65783 - Reg. part. 57385
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****

Si rileva inoltre la seguente formalità:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta ai nn.125340/86298 in data 09/11/2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Perone Pacifico Elena di Roma dell'8 novembre 2016, numero di repertorio 19651/10496, a favore di **** omissis ****, codice fiscale **** omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, **** omissis ****, codice fiscale **** omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro **** omissis ****, codice fiscale **** omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, controdedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 - Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT RES. MUN. VII n. 3 Alessandrino - Città da ristrutturare MUNICIPIO: V).

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e nella rete ecologica.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- PAESAGGI DGR 228;
- CTRN 2014;
- Aree urbanizzate.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Per accertare la regolarità dei luoghi sotto il profilo urbanistico, lo Scrivente ha condotto gli accessi di rito presso il Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica, il Municipio Territorialmente competente e l'amministrazione condominiale. Dagli approfondimenti condotti è stato appurato che il complesso di cui sono parte i cespiti staggiati è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

- permesso di costruire n. 487 prot. n. 99820 rilasciato dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Permessi di costruire - del Comune di Roma in data 3 dicembre 2012;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) variante in corso d'opera presentata presso il Municipio V (ex VII) - Ufficio Tecnico di detto Comune in data 11 novembre 2014 prot. n. 183112;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) in variante alla citata D.I.A. prot. n. 183112 presentata al Municipio V (ex VII) - Ufficio Tecnico di detto Comune in data 17 dicembre 2015 prot. n. 207090 e proroga presentata presso il Dipartimento IX in data 14 dicembre 2015 con il prot. n. 203288;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) in variante alla citata D.I.A. prot. n. 183112 presentata presso detto Municipio in data 15 marzo 2016 prot. n. 41222;
- che i lavori di costruzione sono iniziati in data 20 dicembre 2012 e la comunicazione di fine lavori è stata depositata presso detto Municipio - U.O.T. - in data 17 marzo 2016 con il prot. n. 42947.

Si segnala inoltre che in data 17 marzo 2016 con il prot. n. 49597 è stata presentata richiesta del certificato di agibilità presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia U.O. Coordinamento Permessi di Costruire e Vigilanza Ufficio Agibilità di Roma Capitale, all'attualità non rilasciata.

Tenuto conto di quanto sopra, il titolo edilizio rispetto al quale sono stati condotti gli accertamenti di rito sulla regolarità urbanistico-edilizia è, in ordine cronologico, la D.I.A. del 15 marzo 2016, prot. n. 41222¹.

In sede di accertamento sono state rilevate le seguenti difformità:

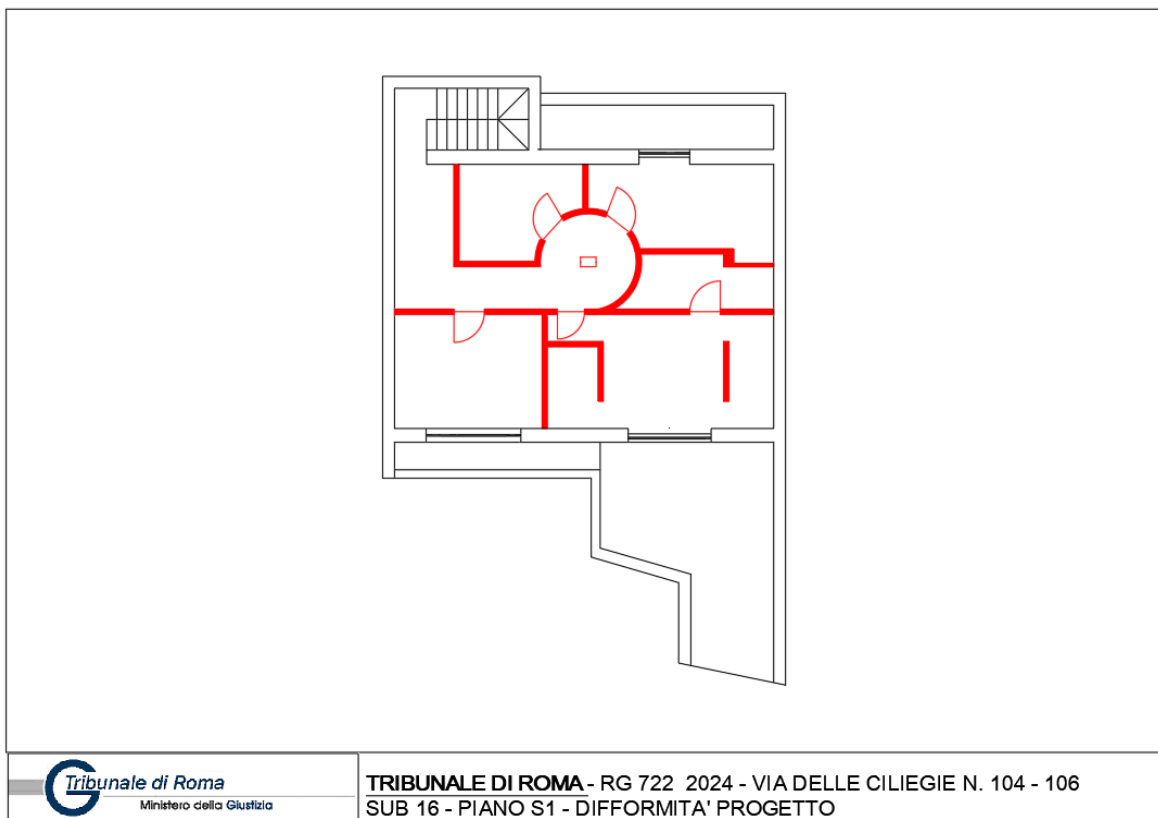
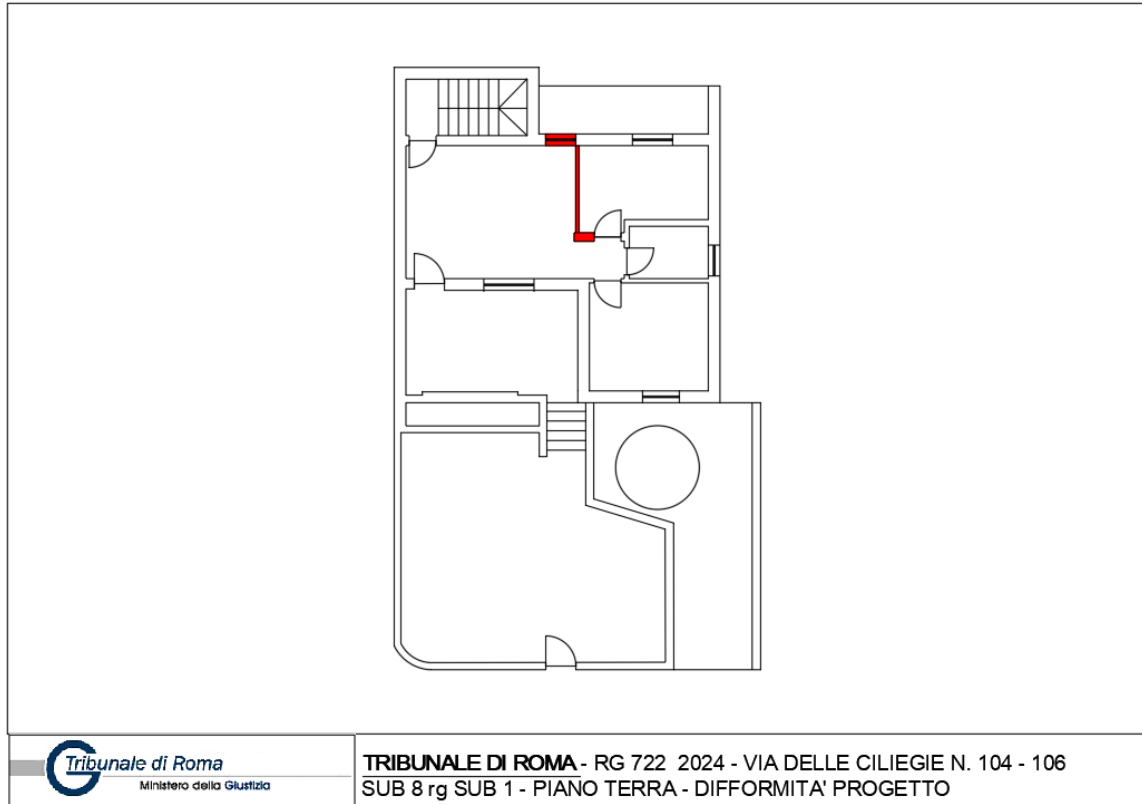
- Piano Primo:
 - in luogo del terrazzo coperto è stato realizzato un nuovo vano ad uso ripostiglio, comunicante con il terrazzo scoperto mediante una porta a doppia anta;
 - il locale tecnico e il lavatoio sono stati accorpati in un unico ambiente;
 - lo stenditoio coperto è stato sostituito da una veranda, chiusa su tre lati e dotata di apertura verso il terrazzo scoperto mediante vetrate scorrevoli.
- Piano Terra:
 - in luogo della camera è stato realizzato, in unione con il soggiorno, un unico ambiente, nel quale lo spazio precedentemente destinato alla camera è stato adibito a cucina a vista, in comunicazione con il soggiorno, configurando così un ambiente unico ingresso/soggiorno/cucina.
- Piano Interrato:
 - in luogo dell'autorimessa a servizio del fabbricato è stata realizzata una zona notte così articolata: disimpegno, corridoio, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, oltre a n. 1 ulteriore bagno. Più precisamente, le camere da letto singole insistono sulle intercapedini perimetrali, mentre la camera matrimoniale insiste sul vano originariamente destinato all'accesso al piano dalla rampa.

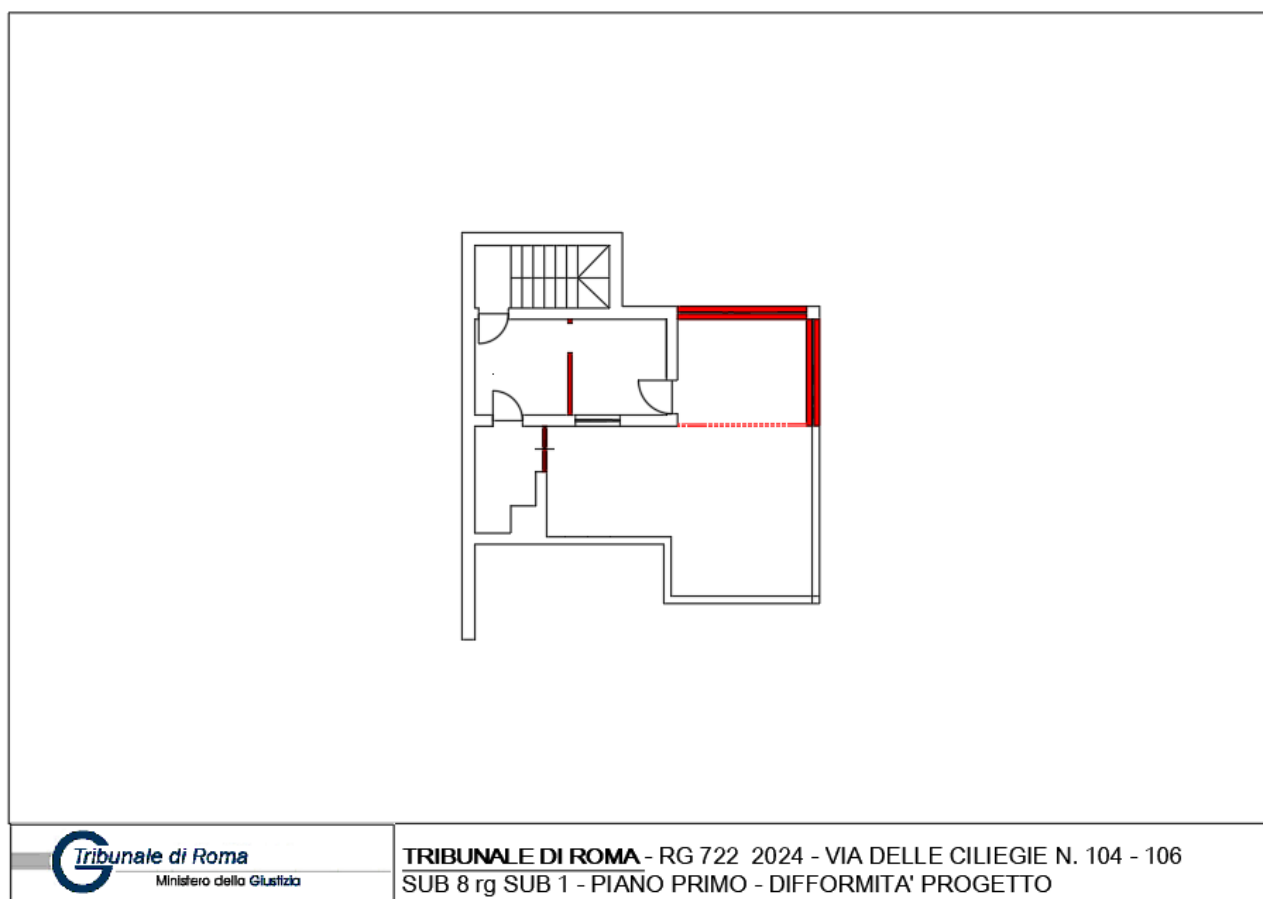
Inoltre, la rampa risulta attualmente occupata, nella parte più prossima al cancello carrabile esterno, da una pedana lignea e, nella porzione più prossima al fronte del fabbricato, da una piscina fuori terra delimitata da ulteriore pedana lignea.

¹ Relativamente a tale documentazione, si precisa che il Municipio V ha fornito la documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie richieste priva degli elaborati grafici. Considerato che l'atto d'obbligo edilizio rep. n. 39788/13524 del 14/06/2016, rogato dal Notaio Siroli Mendaro Pulieri, è stato sottoscritto in data successiva al suddetto titolo edilizio, ossia alla D.I.A. del 15 marzo 2016, prot. n. 41222, espressamente richiamata nell'atto stesso, ai fini delle verifiche di regolarità si è fatto riferimento alle tavole grafiche allegate al predetto atto.

Alle previsioni dello stato licenziato si integrano quelle dell'atto obbligo edilizio rep. 39788/13524 del 14/06/2016 rogato dal Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco che prevede di:

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano terrazzo, al piano copertura al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libere le superfici a portico del piano terra.





In ragione di quanto sopra, si dovrà necessariamente ripristinare lo stato dei luoghi, in particolare prevedendo:

- Piano primo:
 - ripristino del terrazzo coperto, previa rimozione della parete di confine del ripostiglio verso il terrazzo scoperto;
 - ripristino dello stenditoio, previa rimozione delle finestre a nastro realizzate sul perimetro esterno e delle vetrate scorrevoli, verso il terrazzo scoperto;
- Piano terra: sanatoria della diversa distribuzione interna;
- Piano interrato:
 - ripristino dello stato licenziato, previa demolizione/rimozione delle opere edili ed impiantistiche.

Per quanto premesso, sarà necessario procedere con una CILA di ripristino per “interventi di restauro e di risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, per le quali si stimano in € 60.000,00 gli oneri necessari, inclusi quelli professionali che saranno decurtati dal prezzo di stima. Riguardo la diversa distribuzione degli spazi interni, del piano terra e del piano primo, la stessa potrà essere ricompresa in sanatoria nell’ambito della procedura edilizia di cui sopra.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, INTERNO 1, PIANO T - 1 - 2, CENSITO A CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 8 GR SUB 1

Le tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio di cui all'atto di deposito rogato dal notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. 39624 del 19/04/2016 prevedono per il cespite staggito le seguenti carature:

- TAB A (proprietà generale): 121,46;
- TAB B (Rete di smaltimento acque bianche, nere e acque reflue): 144,08.

Interessato il condominio, ha comunicato che gli oneri pregressi (gestione straordinaria) e quelli relativi all'annualità in corso sono pari €. 1.312,18.

BENE N° 2 - PIANO INTERRATO AD USO GARAGE, UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE CILIEGIE 104 - 106, PIANO S, CENSITO AL CDF AL FG 945 PART 1165 SUB 16

Si rimanda al bene n.1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Con riferimento ai cespiti staggiti si è pervenuti, arrotondando, alla cifra di €. 2.300,00 dalla media dei valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI per la zona ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO) ove si evince un valore minimo di €. 2.150,00 ed un valore massimo di €. 3.100,00.

- **Bene N° 1** - Villino sito in Via delle Ciliegie, civico n. 104 (accesso carrabile) e civico n. 106 (accesso pedonale), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 945, particella 1165, subalterno 8 gr subalterno 1. La villetta fa parte di un complesso condominiale denominato "Residence i Villini", costituito da tre corpi di fabbrica bifamiliari e un corpo monofamiliare, per un totale di n. 7 villini a schiera. I villini sono disposti in linea lungo la viabilità interna che li collega agli accessi su Via delle Ciliegie. L'unità oggetto di stima è il corpo monofamiliare del complesso ed è situata all'ultima posizione sulla destra nel senso di marcia in ingresso lungo la viabilità interna. Il villino si sviluppa su piano terra, piano primo e copertura a terrazzo, con annesso piano interrato destinato, in progetto, a box auto. L'accesso alla proprietà, e in particolare all'area giardinata esterna pertinenziale, avviene tramite cancello pedonale posto lungo la viabilità interna. Un camminamento interno, che attraversa il giardino, consente l'accesso al piano rialzato (piano terra), mentre i collegamenti verticali tra i vari livelli sono garantiti da una scala interna ubicata all'interno dell'unità. Allo stato attuale, l'immobile risulta così articolato: area esterna: giardino pertinenziale; in corrispondenza del camminamento pedonale è presente una piscina con annessa pedana in legno; in prossimità dell'accesso carrabile si trova la rampa di accesso al piano interrato; piano terra: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, ulteriore camera; piano primo: ripostiglio/lavanderia, sala hobby con annessa veranda chiusa, terrazzo; piano interrato (bene n. 2, sub. 16): zona notte composta da corridoio di servizio, camera matrimoniale con bagno en suite e cabina armadio, ulteriore camera da letto, bagno, intercapedine esterna.
- **Bene N° 2** - Piano interrato appartenente al più ampio villino (bene n. 1), sito in Via delle Ciliegie nn. 104 – 106, censito al C.F. al foglio 945, particella 1165, subalterno 16. Il villino si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano terra e al piano interrato, oggetto della presente trattazione. Quest'ultimo è raggiungibile tramite scala interna che collega tutti i livelli dell'unità immobiliare; risulterebbe inoltre accessibile dalla rampa carrabile, che lo collega alla viabilità condominiale mediante cancello in ferro. Allo stato attuale, la rampa risulta occupata da alcune sovrastrutture, costituite da pedane in legno poste in prossimità del cancello carrabile, a servizio di una piscina fuori terra collocata nelle adiacenze del fabbricato. Tali elementi impediscono di fatto l'accesso al piano interrato tramite la rampa carrabile. Il piano è configurato come zona notte a servizio dell'intera proprietà ed è composto da n. 2 camere da letto singole, di cui una comunicante con spazio esterno, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno ad uso esclusivo, oltre a un ulteriore bagno a servizio del piano e a spazi accessori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 -	107,75 mq	2.300,00 €/mq	€ 247.825,00	100,00%	€ 247.825,00

2					
Bene N° 2 – Piano interrato (Garage) Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S1	57,50 mq	2.300,00 €/mq	€ 132.250,00	100,00%	€ 132.250,00
Valore di stima:					€ 380.075,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- Deprezzamento pari al 10% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- Deprezzamento pari a €. 60.000,00, relativamente agli oneri di regolarizzazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento pari al 10 % ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto"	10	%	€. 38.007,50
Oneri regolarizzazione		€	€. 60.000,00

Valore di mercato individuato:		€ 380.075,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi:		€. 38.007,50
Riduzione per regolarizzazione:		€. 60.000,00
Valore piena proprietà:		€. 282.067,5
	in c.t.	€. 282.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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.

Roma

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco

Elenco allegati:

- Allegato n.1: Bene n. 1 – rilievo fotografico
- Allegato n.2: Bene n. 2 – rilievo fotografico
- Allegato n.3: Atto notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. 39625 del 19 04 2016
- Allegato n.4: Atto notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. 33591 del 26 10 2011
- Allegato n.5: Atto notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. 39788 del 14 06 2016
- Allegato n.6: Atto notaio Elena Perone Pacifico rep. 19651 del 08 11 2016
- Allegato n.7: Atto notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. 39624 del 19 04 2016
- Allegato n.8: Ispezione ipotecaria Bene n.1
- Allegato n.9: Ispezione ipotecaria Bene n.2
- Allegato n.10: Nota di trascrizione reg part 48140 del 20 06 2016
- Allegato n.11: Nota di trascrizione reg part 78723 del 07 11 2011
- Allegato n.12: Bene n.1 - visura catastale
- Allegato n.13: Bene n.2 – visura catastale
- Allegato n.14: Bene n.1 – planimetria catastale
- Allegato n.15: Bene n.2 – planimetria catastale
- Allegato n.16: Bene n.1 – rilievo
- Allegato n.17: Bene n.2 – rilievo
- Allegato n.18: Atto notaio Angelo Gaglione rep. 92117 del 28 03 2002
- Allegato n.19: Fascicolo Progettuale (Permesso a costruire 487 del 10 12 2012)
- Allegato n.20: Fascicolo Progettuale (Denuncia di inizio attività (D.I.A.) variante in corso d'opera Municipio V - 11 novembre 2014 prot. n. 183112)
- Allegato n.21: Fascicolo Progettuale (Denuncia di inizio attività (D.I.A.) variante alla D.I.A. prot. n. 183112 Municipio V (ex VII) - 17 dicembre 2015 prot. n. 207090)
- Allegato n.22: Fascicolo Progettuale (Denuncia di inizio attività (D.I.A.) variante alla D.I.A. prot. n. 183112 Municipio V (ex VII) - 15 marzo 2016 prot. n. 41222)
- Allegato n.23: Comunicazione di fine lavori 17 marzo 2016 con il prot. n. 42947

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino sito in Via delle Ciliegie, civico n. 104 (accesso carrabile) e civico n. 106 (accesso pedonale), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 945, particella 1165, subalterno 8 gr subalterno 1. La villetta fa parte di un complesso condominiale denominato "Residence i Villini", costituito da tre corpi di fabbrica bifamiliari e un corpo monofamiliare, per un totale di n. 7 villini a schiera. I villini sono disposti in linea lungo la viabilità interna che li collega agli accessi su Via delle Ciliegie. L'unità oggetto di stima è il corpo monofamiliare del complesso ed è situata all'ultima posizione sulla destra nel senso di marcia in ingresso lungo la viabilità interna. Il villino si sviluppa su piano terra, piano primo e copertura a terrazzo, con annesso piano interrato destinato, in progetto, a box auto. L'accesso alla proprietà, e in particolare all'area giardinata esterna pertinenziale, avviene tramite cancello pedonale posto lungo la viabilità interna. Un camminamento interno, che attraversa il giardino, consente l'accesso al piano rialzato (piano terra), mentre i collegamenti verticali tra i vari livelli sono garantiti da una scala interna ubicata all'interno dell'unità. Allo stato attuale, l'immobile risulta così articolato: area esterna: giardino pertinenziale; in corrispondenza del camminamento pedonale è presente una piscina con annessa pedana in legno; in prossimità dell'accesso carrabile si trova la rampa di accesso al piano interrato; piano terra: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, ulteriore camera; piano primo: ripostiglio/lavanderia, sala hobby con annessa veranda chiusa, terrazzo; piano interrato (bene n. 2, sub. 16): zona notte composta da corridoio di servizio, camera matrimoniale con bagno en suite e cabina armadio, ulteriore camera da letto, bagno, intercapedine esterna.
- **Bene N° 2** - Piano interrato appartenente al più ampio villino (bene n. 1), sito in Via delle Ciliegie nn. 104-106, censito al C.F. al foglio 945, particella 1165, subalterno 16. Il villino si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano terra e al piano interrato, oggetto della presente trattazione. Quest'ultimo è raggiungibile tramite scala interna che collega tutti i livelli dell'unità immobiliare; risulterebbe inoltre accessibile dalla rampa carrabile, che lo collega alla viabilità condominiale mediante cancello in ferro. Allo stato attuale, la rampa risulta occupata da alcune sovrastrutture, costituite da pedane in legno poste in prossimità del cancello carrabile, a servizio di una piscina fuori terra collocata nelle adiacenze del fabbricato. Tali elementi impediscono di fatto l'accesso al piano interrato tramite la rampa carrabile. Il piano è configurato come zona notte a servizio dell'intera proprietà ed è composto da n. 2 camere da letto singole, di cui una comunicante con spazio esterno, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno ad uso esclusivo, oltre a un ulteriore bagno a servizio del piano e a spazi accessori.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 722/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, interno 1, piano T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino identificato al catasto Fabbricati - Fg. 945, Part. 1165, Sub. 8 gr Sub 1, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	107,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo complessivamente sufficiente, con finiture di tipo ordinario e impianti funzionali, ma con evidenti segni di usura e manutenzione non costante. Si rilevano fenomeni diffusi di degrado, in particolare umidità di risalita con ammaloramenti della tinteggiatura nelle parti basse delle murature. Gli spazi esterni risultano in condizioni manutentive insufficienti, con finiture deteriorate, vegetazione non curata e pavimentazioni in legno in stato di degrado; la piscina presente appare in scarsa manutenzione. Il piano primo si presenta anch'esso in condizioni insufficienti, con finiture ordinarie, diffuso disordine e degrado, nonché terrazzo e strutture accessorie in cattivo stato di conservazione.		
Descrizione:	Villino sita in Via delle Ciliegie, civico n. 104 (accesso carrabile) e civico n. 106 (accesso pedonale), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 945, particella 1165, subalterno 8 gr subalterno 1. La villetta fa parte di un complesso condominiale denominato "Residence i Villini", costituito da tre corpi di fabbrica bifamiliari e un corpo monofamiliare, per un totale di n. 7 villini a schiera. I villini sono disposti in linea lungo la viabilità interna che li collega agli accessi su Via delle Ciliegie. L'unità oggetto di stima è il corpo monofamiliare del complesso ed è situata all'ultima posizione sulla destra nel senso di marcia in ingresso lungo la viabilità interna. Il villino si sviluppa su piano terra, piano primo e copertura a terrazzo, con annesso piano interrato destinato, in progetto, a box auto. L'accesso alla proprietà, e in particolare all'area giardinata esterna pertinenziale, avviene tramite cancello pedonale posto lungo la viabilità interna. Un camminamento interno, che attraversa il giardino, consente l'accesso al piano rialzato (piano terra), mentre i collegamenti verticali tra i vari livelli sono garantiti da una scala interna ubicata all'interno dell'unità. Allo stato attuale, l'immobile risulta così articolato: area esterna: giardino pertinenziale; in corrispondenza del camminamento pedonale è presente una piscina con annessa pedana in legno; in prossimità dell'accesso carrabile si trova la rampa di accesso al piano interrato; piano terra: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, ulteriore camera; piano primo: ripostiglio/lavanderia, sala hobby con annessa veranda chiusa, terrazzo; piano interrato (bene n. 2, sub. 16): zona notte composta da corridoio di servizio, camera matrimoniale con bagno en suite e cabina armadio, ulteriore camera da letto, bagno, intercapedine esterna. L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive riconducibili a edilizia residenziale di tipo ordinario, verosimilmente realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, successivamente intonacate e tinteggiate. Le facciate esterne risultano rifinite con intonaco civile, mentre in alcune porzioni sono presenti rivestimenti decorativi. Le finiture interne sono di livello medio, con pavimentazione prevalentemente in gres porcellanato effetto legno, omogenea nei vari ambienti, e pareti intonacate e tinteggiate. Nei locali di servizio (cucina e bagno) sono presenti rivestimenti ceramici. Gli infissi esterni appaiono in materiale verniciato (legno o alluminio), dotati di vetrocamera e sistemi di protezione quali inferriate; le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti risultano di tipo tradizionale, presumibilmente realizzati sottotraccia, con impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e presenza di unità per la climatizzazione estiva. Sono inoltre presenti elementi accessori e soluzioni distributive tipiche di ristrutturazioni interne, quali l'organizzazione degli spazi in ambiente unico giorno. Gli spazi esterni comprendono aree pavimentate e zone a verde, oltre a manufatti accessori quali pergolati e coperture leggere in legno, nonché superfici rivestite con pavimentazioni lignee. Tali elementi, pur funzionali, appaiono realizzati con materiali e tecniche di tipo non permanente o comunque non omogenee rispetto al fabbricato principale. Per accertare la regolarità dei luoghi sotto il profilo urbanistico, lo Scrivente ha condotto gli accessi di rito presso il Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica, il Municipio Territorialmente competente e l'amministrazione condominiale. Dagli approfondimenti condotti è stato appurato che il complesso di cui sono parte i cespiti staggiati è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: permesso di costruire n. 487 prot. n. 99820 rilasciato dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Permessi di costruire - del Comune di Roma in data 3 dicembre 2012; denuncia di inizio attività (D.I.A.) variante in corso d'opera presentata presso il Municipio V (ex VII) - Ufficio Tecnico di detto Comune in data 11 novembre 2014 prot. n. 183112; denuncia di inizio attività (D.I.A.) in variante alla citata D.I.A. prot. n. 183112 presentata al Municipio V (ex VII) - Ufficio Tecnico di detto Comune in data 17 dicembre 2015 prot. n. 207090 e proroga presentata presso il Diparti- mento IX in data 14 dicembre 2015		

	con il prot. n. 203288; denuncia di inizio attività (D.I.A.) in variante alla citata D.I.A. prot. n. 183112 presentata presso detto Municipio in data 15 marzo 2016 prot. n. 41222; che i lavori di costruzione sono iniziati in data 20 dicembre 2012 e la comunicazione di fine lavori è stata depositata presso detto Municipio - U.O.T. - in data 17 marzo 2016 con il prot. n. 42947. Si segnala inoltre che in data 17 marzo 2016 con il prot. n. 49597 è stata presentata richiesta del certificato di agibilità presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia U.O. Coordinamento Permessi di Costruire e Vigilanza Ufficio Agibilità di Roma Capitale. Tenuto conto di quanto sopra, il titolo edilizio rispetto al quale sono stati condotti gli accertamenti di rito sulla regolarità urbanistico-edilizia è, in ordine cronologico, la D.I.A. del 15 marzo 2016, prot. n. 41222. In sede di accertamento sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Primo: in luogo del terrazzo coperto è stato realizzato un nuovo vano ad uso ripostiglio, comunicante con il terrazzo scoperto mediante una porta a doppia anta; il locale tecnico e il lavatoio sono stati accorpati in un unico ambiente; lo stenditoio coperto è stato sostituito da una veranda, chiusa su tre lati e dotata di apertura verso il terrazzo scoperto mediante vetrate scorrevoli. Piano Terra: in luogo della camera è stato realizzato, in unione con il soggiorno, un unico ambiente, nel quale lo spazio precedentemente destinato alla camera è stato adibito a cucina a vista, in comunicazione con il soggiorno, configurando così un ambiente unico ingresso/soggiorno/cucina. Piano Interrato: in luogo dell'autorimessa a servizio del fabbricato è stata realizzata una zona notte così articolata: disimpegno, corridoio, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, oltre a n. 1 ulteriore bagno. Più precisamente, le camere da letto singole insistono sulle intercapedini perimetrali, mentre la camera matrimoniale insiste sul vano originariamente destinato all'accesso al piano dalla rampa. Inoltre, la rampa risulta attualmente occupata, nella parte più prossima al cancello carrabile esterno, da una pedana lignea e, nella porzione più prossima al fronte del fabbricato, da una piscina fuori terra delimitata da ulteriore pedana lignea. Alle previsioni dello stato licenziato si integrano quelle dell'atto obbligo edilizio rep. 39788/13524 del 14/06/2016 rogato dal Notaio Siroli Mendaro Pulieri Francesco che prevede di: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano terrazzo, al piano copertura al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libere le superfici a portico del piano terra. In ragione di quanto sopra, si dovrà necessariamente ripristinare lo stato dei luoghi, in particolare prevedendo: Piano primo: ripristino del terrazzo coperto, previa rimozione della parete di confine del ripostiglio verso il terrazzo scoperto; ripristino dello stenditoio, previa rimozione delle finestre a nastro realizzate sul perimetro esterno e delle vetrate scorrevoli, verso il terrazzo scoperto; Piano terra: sanatoria della diversa distribuzione interna; Piano interrato: ripristino dello stato licenziato, previa demolizione/rimozione delle opere edili ed impiantistiche. Per quanto premesso, sarà necessario procedere con una CILA di ripristino per "interventi di restauro e di risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per le quali si stimano in € 60.000,00 gli oneri necessari, inclusi quelli professionali che saranno decurtati dal prezzo di stima. Riguardo la diversa distribuzione degli spazi interni, del piano terra e del piano primo, la stessa potrà essere ricompresa in sanatoria nell'ambito della procedura edilizia di cui sopra.
Stato di occupazione	L'immobile è occupato dal debitore esecutato che lo abita col proprio nucleo familiare.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Ciliegie 104 - 106, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piano interrato, ad uso garage, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 945, Part. 1165, Sub. 16, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	57,50 mq
Stato conservativo:	Il piano interrato si presenta in stato conservativo complessivamente appena sufficiente, con finiture di tipo ordinario, tra loro non omogenee, e con diffusi segni di usura e utilizzo. Le due camere da letto sono caratterizzate da pavimentazione in gres effetto legno e controsoffitti con faretti incassati; le superfici murarie risultano in condizioni discrete ma con evidenti segni d'uso. Gli arredi fissi, quali armadiature e mobili contenitori, presentano caratteristiche non recenti e segni di utilizzo; la presenza diffusa di materiali e oggetti incide sulla percezione complessiva dello stato manutentivo. La camera matrimoniale è dotata di cabina armadio e bagno en suite: la cabina armadio evidenzia condizioni manutentive modeste, con segni di utilizzo sulle strutture interne; il bagno presenta rivestimenti e dotazioni non recenti, con normale degrado d'uso. Il corridoio e i locali accessori presentano finiture semplici e disomogenee, con condizioni manutentive modeste e segni diffusi di utilizzo.		
Descrizione:	Piano interrato appartenente al più ampio villino (bene n. 1), sito in Via delle Ciliegie nn. 104-106, censito al C.F. al foglio 945, particella 1165, subalterno 16. Il villino si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano terra e al piano interrato, oggetto della presente trattazione. Quest'ultimo è raggiungibile tramite scala interna che collega tutti i livelli dell'unità immobiliare; risulterebbe inoltre accessibile dalla rampa carrabile, che lo collega alla viabilità condominiale mediante cancello in ferro. Allo stato attuale, la rampa risulta occupata da alcune sovrastrutture, costituite da pedane in legno poste in prossimità del cancello		

	carrabile, a servizio di una piscina fuori terra collocata nelle adiacenze del fabbricato. Tali elementi impediscono di fatto l'accesso al piano interrato tramite la rampa carrabile. Il piano è configurato come zona notte a servizio dell'intera proprietà ed è composto da n. 2 camere da letto singole, di cui una comunicante con spazio esterno, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno ad uso esclusivo, oltre a un ulteriore bagno a servizio del piano e a spazi accessori. Nel piano interrato le finiture risultano di tipo ordinario e differenziate per ambienti. Nelle camere da letto (n. 2) le superfici sono intonacate e tinteggiate, con controsoffitti in cartongesso dotati di faretti incassati; le pavimentazioni sono in gres porcellanato effetto legno. I serramenti interni sono in legno tamburato. La camera matrimoniale, dotata di cabina armadio e bagno en suite, presenta le medesime finiture per quanto riguarda pavimenti e pareti; la cabina armadio è rifinita con superfici intonacate e tinteggiate, con elementi di arredo fisso. Il bagno è caratterizzato da pavimentazione e rivestimenti in materiale ceramico, con dotazioni sanitarie standard; l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia. Il corridoio e i locali accessori presentano superfici intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in continuità con gli altri ambienti e impianto elettrico sottotraccia, con punti luce a soffitto. I serramenti esterni, ove presenti, risultano dotati di vetrocamera. Per accertare la regolarità dei luoghi sotto il profilo urbanistico, lo Scrivente ha condotti gli accessi di rito presso il Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica, il Municipio Territorialmente competente e l'amministrazione condominiale. Dagli approfondimenti condotti è stato appurato che il complesso di cui sono parte i cespiti staggiti è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: permesso di costruire n. 487 prot. n. 99820 rilasciato dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Permessi di costruire - del Comune di Roma in data 3 dicembre 2012; denuncia di inizio attività (D.I.A.) variante in corso d'opera presentata presso il Municipio V (ex VII) - Ufficio Tecnico di detto Comune in data 11 novembre 2014 prot. n. 183112; denuncia di inizio attività (D.I.A.) in variante alla citata D.I.A. prot. n. 183112 presentata al Municipio V (ex VII) - Ufficio Tecnico di detto Comune in data 17 dicembre 2015 prot. n. 207090 e proroga presentata presso il Dipartimento IX in data 14 dicembre 2015 con il prot. n. 203288; denuncia di inizio attività (D.I.A.) in variante alla citata D.I.A. prot. n. 183112 presentata presso detto Municipio in data 15 marzo 2016 prot. n. 41222; che i lavori di costruzione sono iniziati in data 20 dicembre 2012 e la comunicazione di fine lavori è stata depositata presso detto Municipio - U.O.T. - in data 17 marzo 2016 con il prot. n. 42947. Si segnala inoltre che in data 17 marzo 2016 con il prot. n. 49597 è stata presentata richiesta del certificato di agibilità presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia U.O. Coordinamento Permessi di Costruire e Vigilanza Ufficio Agibilità di Roma Capitale. Tenuto conto di quanto sopra, il titolo edilizio rispetto al quale sono stati condotti gli accertamenti di rito sulla regolarità urbanistico-edilizia è, in ordine cronologico, la D.I.A. del 15 marzo 2016, prot. n. 41222. In sede di accertamento sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Primo: in luogo del terrazzo coperto è stato realizzato un nuovo vano ad uso ripostiglio, comunicante con il terrazzo scoperto mediante una porta a doppia anta; il locale tecnico e il lavatoio sono stati accorpati in un unico ambiente; lo stenditoio coperto è stato sostituito da una veranda, chiusa su tre lati e dotata di apertura verso il terrazzo scoperto mediante vetrate scorrevoli. Piano Terra: in luogo della camera è stato realizzato, in unione con il soggiorno, un unico ambiente, nel quale lo spazio precedentemente destinato alla camera è stato adibito a cucina a vista, in comunicazione con il soggiorno, configurando così un ambiente unico ingresso/soggiorno/cucina. Piano Interrato: in luogo dell'autorimessa a servizio del fabbricato è stata realizzata una zona notte così articolata: disimpegno, corridoio, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, oltre a n. 1 ulteriore bagno. Più precisamente, le camere da letto singole insistono sulle intercapedini perimetrali, mentre la camera matrimoniale insiste sul vano originariamente destinato all'accesso al piano dalla rampa. Inoltre, la rampa risulta attualmente occupata, nella parte più prossima al cancello carrabile esterno, da una pedana lignea e, nella porzione più prossima al fronte del fabbricato, da una piscina fuori terra delimitata da ulteriore pedana lignea. Alle previsioni dello stato licenziato si integrano quelle dell'atto obbligo edilizio rep. 39788/13524 del 14/06/2016 rogato dal Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco che prevede di: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano terrazzo, al piano copertura al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libere le superfici a portico del piano terra. In ragione di quanto sopra, si dovrà necessariamente ripristinare lo stato dei luoghi, in particolare prevedendo: Piano primo: ripristino del terrazzo coperto, previa rimozione della parete di confine del ripostiglio verso il terrazzo scoperto; ripristino dello stenditoio, previa rimozione delle finestre a nastro realizzate sul perimetro esterno e delle vetrate scorrevoli, verso il terrazzo scoperto; Piano terra: sanatoria della diversa distribuzione interna; Piano interrato: ripristino dello stato licenziato, previa demolizione/rimozione delle opere edili ed impiantistiche. Per quanto premesso, sarà necessario procedere con una CILA di ripristino per "interventi di restauro e di risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per le quali si stimano in € 60.000,00 gli oneri necessari, inclusi quelli professionali che saranno decurtati dal prezzo di stima. Riguardo la diversa distribuzione degli spazi interni, del piano terra e del piano primo, la stessa potrà essere ricompresa in sanatoria nell'ambito della procedura edilizia di cui sopra.
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato che lo abita col proprio nucleo familiare.