TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 757/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:
Nato a

Codice fiscale:
Nato a



Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima / Formazione lotti 17
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 757/2025 del R.G.E. 24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 312.000,00 24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

INCARICO

In data 05/02/2026, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, 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 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Castel Baronia 29, piano S1 - T – 1

DESCRIZIONE

Quote 1/1 del diritto di piena proprietà di abitazione in villino unifamiliare sita in Via Castel Baronia 19 (catastalmente Via Albano Pratica di Mare snc) dislocata su tre livelli, S1, T, 1 comunicanti tramite vano scala realizzata in apposito vano, oltre ad una corte esterna di pertinenza. Il piano seminterrato avente accesso da rampa esterna è composto da tre cantine, un bagno, una centrale termica, un ripostiglio, collegato tramite vano scala al piano terra composto da soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno, una cucina, due terrazze coperte, un balcone coperto oltre ad una corte esterna di pertinenza che circonda il fabbricato su ogni lato. Il piano primo, collegato tramite vano scala al piano terra è composto da quattro camere, un bagno, due disimpegni, due balconi coperti. L'immobile nel suo insieme confina con gli immobili riportati nel CT del Comune di Roma al Fg 1185 partt.1573, 260, 261, 452 salvo se altri.
L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 1185, part. 520, subb. 1 e 2 graffati, zc 6, cat. A/7, classe 4, consistenza 10 vani, sup. cat. 261 mq, rc € 1.497,73, VIA ALBANO PRATICA DI MARE n. SNC Piano S1 - T-1.

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro abitato di Pavona, tra Via Nettunense e Via Ardeatina. I servizi principali si trovano a pochi chilometri, nei pressi dei centri abitati di Santa Palomba e Pavona, ma non sono comodamente raggiungibili a piedi. E' presente una fermata dei mezzi pubblici di superficie in direzione Pavona a circa 500 m dall'abitazione. La strada che porta all'immobile è un vicolo cieco utilizzato dai residenti, strada bianca, il che garantisce maggior quiete all'abitazione, che si trova immersa nel verde. Il posteggio delle automobili risulta agevole internamente alla corte esclusiva ampia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Castel Baronia 29, piano S1 - T - 1

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:

-
-

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

- (Proprietà 5/100)
- (Proprietà 95/100)

CONFINI

L'immobile nel suo insieme confina con gli immobili riportati nel CT del Comune di Roma al Fg 1185 partt.1573, 260, 261, 452 salvo se altri.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantine/centrale termica	85,41 mq	110,00 mq	0,50	55,00 mq	2,43 m	S1
Cortile	1418,00 mq	1418,00 mq	0,10	141,80 mq	0,00 m	T
Abitazione	76,71 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,75 m	T
vano scale interno	10,50 mq	14,75 mq	1	14,75 mq	2,75 m	T
Loggia/balcone coperto		25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,75 m	T
Loggia/balcone coperto eccedenza		10,00 mq	0,10	1,00 mq	2,75 m	T
Abitazione	73,12 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,75 m	1
Loggia/balcone coperto		25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,75 m	1
Loggia/balcone coperto eccedenza		8,00 mq	0,10	0,80 mq	2,75 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**410,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**410,35 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **23/05/2005**	nato a il per quote 1/2 diritto di piena proprietà; nata a il per quote 1/2 diritto di piena proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. 1185, Part. 520, Sub. 1 – 2 graffati, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 1.497,73 Piano S1 - T - 1
Dal **24/05/2005** al **08/11/2015** nato a per quote	5/100 diritto di piena proprietà; nato a per quote 95/100 diritto di piena proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. 1185, Part. 520, Sub. 1 – 2 graffati, Zc. 6 Categoria A7, Cons. 10 vani Rendita € 1.497,73 Piano S1 - T - 1
Dal **09/11/2015** al **03/04/2026** per quote	5/100 diritto di piena proprietà; per quote 95/100 diritto di piena proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. 1185, Part. 520, Sub. 1 – 2 graffati, Zc. 6 Categoria A7, Cons. 10 vani Superficie catastale 261 mq Rendita € 1.497,73 Piano S1 - T - 1

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	520	1-2 graffati	6	A7	4	10 vani	261 mq	1497,73 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale, né toponomastica.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel complesso è discreto. In particolare si riporta la presenza di alcune aree in cui gli intonaci esterni del fabbricato sono degradati. Tra le criticità presenti all'interno del fabbricato si segnala al piano S1, ed in particolare nei locali cantina, la presenza di infiltrazioni di acqua sia dalle pareti che di risalita per capillarità, con conseguente degrado degli intonaci e delle pitture interne, oltre che alla pavimentazione. Presenti negli stessi locali tracce di muffa. I piani T ed 1 sono in buono stato conservativo, fatta eccezione per alcune delle persiane in legno ormai vetuste. Gli impianti sono in discrete condizioni ma oramai datati.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni in quanto l'immobile è un villino unifamiliare con corte esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono note servitù, livello, censo e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di tipologia unifamiliare è stato realizzato su 3 piani, con fondazioni in conglomerato cementizio armato, strutture verticali in muratura di blocchetti di tufo e strutture orizzontali con solai intermedi costituiti da travi in ferro e tavelloni, e solaio di copertura in conglomerato cementizio armato con finitura in tegole di laterizio. Le tramezzature interne sono in laterizi forati, le facciate esterne intonacate e tinteggiate. Le scale hanno i rivestimenti di gradi e sottogradi in marmo. L'impianto elettrico, idrico e sanitario risultano piuttosto datati e privi di conformità. I pavimenti al piano seminterrato sono in ceramica, in marmo, e parzialmente in terra battuta. Negli altri piani i pavimenti sono in parte in marmo e in parte in piastrelle di ceramica. I rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in parte in legno con vetro singolo, grate metalliche e persiano in legno e in parte in alluminio anodizzato con vetro singolo, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato. Esternamente la corte è parzialmente pavimentata e recintata con muretti bassi in blocchetti di tufo e soprastante ringhiera in ferro. Il cancello di accesso è in ferro.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da comproprietario esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 22/11/1983 al 23/05/2005</td><td rowspan="11">per quote 1/1 del diritto di piena proprietà sull'appezzamento di terreno della superficie catastale di are 18,86 censito in CT al Fg 1185 part. 520. Codice Fiscale/P.IVA:</td><td colspan="4">divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vincenzo Colapietro</td><td>22/11/1983</td><td>76032</td><td>34048</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma</td><td>09/12/1983</td><td>68195</td><td>40270</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 24/05/2005 al 03/04/2026</td><td rowspan="11">per la quota di 95/100 del diritto di piena proprieta'; per la quota di 5/100 del diritto di piena proprieta' Codice Fiscale/P.IVA:</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Cerini Claudio</td><td>24/04/2005</td><td>199562</td><td>53721</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma</td><td>26/05/2005</td><td>68195</td><td>40270</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a geranzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 26/05/2005
  Reg. gen. 68196 - Reg. part. 20637
  Quota: 1/1
  Importo: € 245.000,00
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
  Rogante: Claudio Cerini
  Data: 24/05/2005
  N° repertorio: 199563
  N° raccolta: 53722
  Note: Si rileva inoltre la presenza di Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 11532 del 19/05/2025
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 19/05/2025
  Reg. gen. 62420 - Reg. part. 11532
  Quota: 1/1
  Importo: € 490.000,00
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
  Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20637 del 2005

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 30/04/2012
  Reg. gen. 44638 - Reg. part. 32868
  Quota: 1/1
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 18/04/2016
  Reg. gen. 41273 - Reg. part. 28159
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 30/08/2023
  Reg. gen. 108136 - Reg. part. 79789
  Quota: 1/1
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 15/09/2025
  Reg. gen. 115291 - Reg. part. 83438
  Quota: 1/1

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

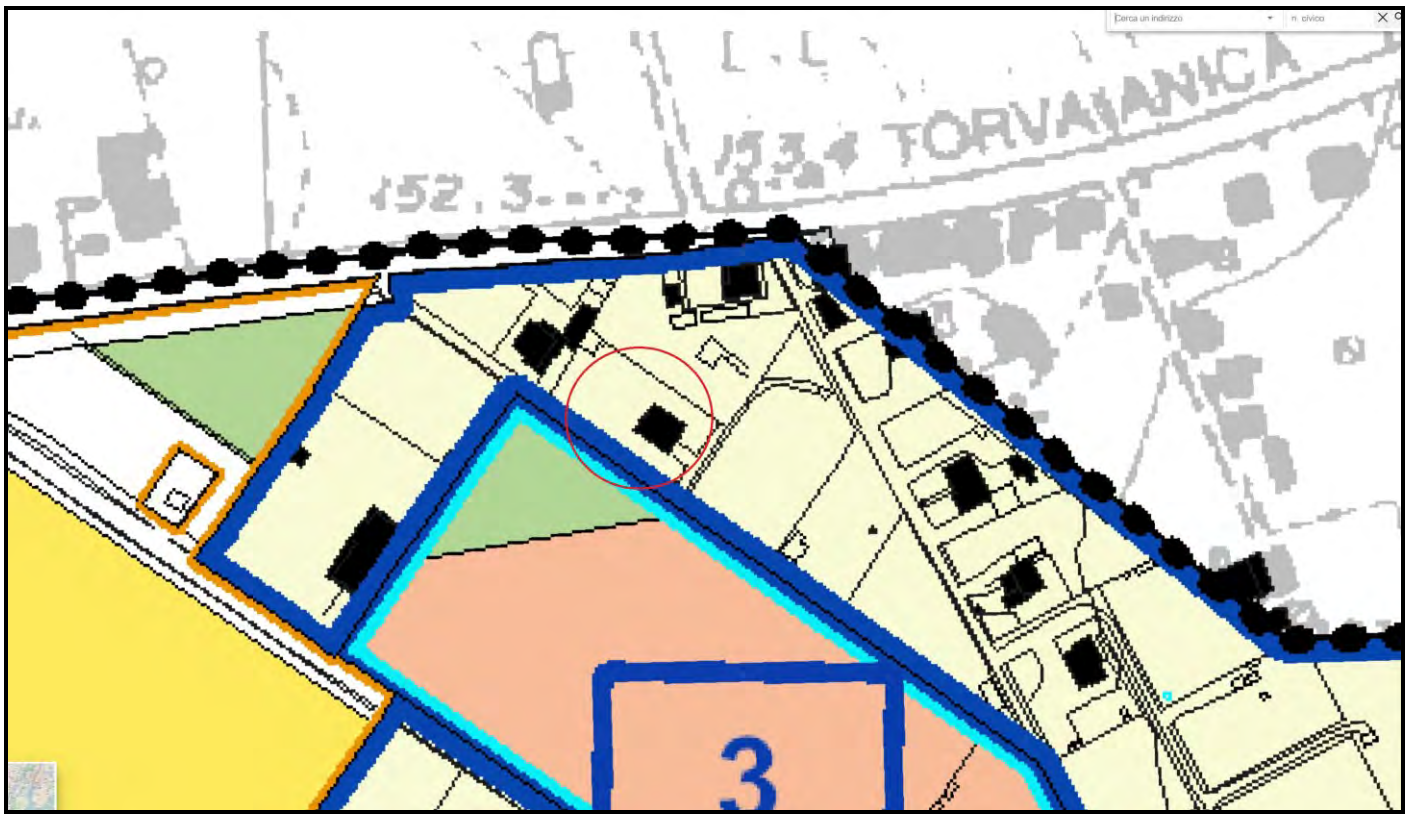
A favore di
Contro

NOTE: la Hoist Italia srl non in proprio ma quale mandataria con rappresentanza della banca finanziaria internazionale spa (GI Securitisation Services spa), a sua volta mandataria con rappresentanza della Marte SPV srl, ha notificato in data 14/17.04.2025 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 277.783,78 oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

NORMATIVA URBANISTICA

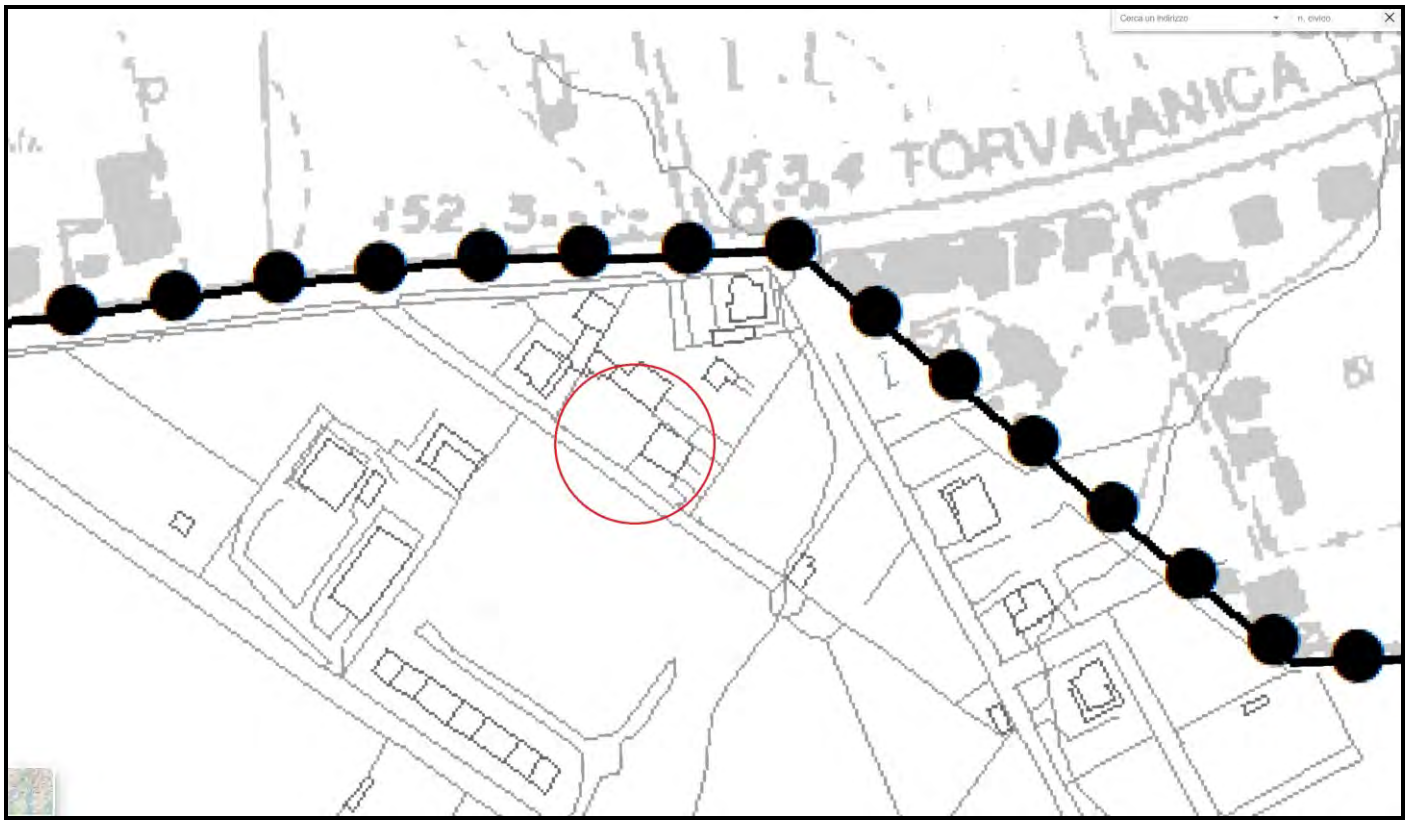
Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - all'interno dei Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare DENOMINAZIONE: 12.12 Palazzo Morgana MUNICIPIO IX-NTA Art.55 - All'interno del citato piano di recupero l'immobile ricade in "zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa"
carta qualità: non ricade in carta per la qualità
rete ecologica: nulla

PTPR vigente:
Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani
Tav B: ricognizione aree tutelate per legge art 134 co. 1 lett b) e art. 142 co. 1 DLvo 42/04 lett. m) protezione dei punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto Art. 42 NTA
Tav C: tessuto urbano.

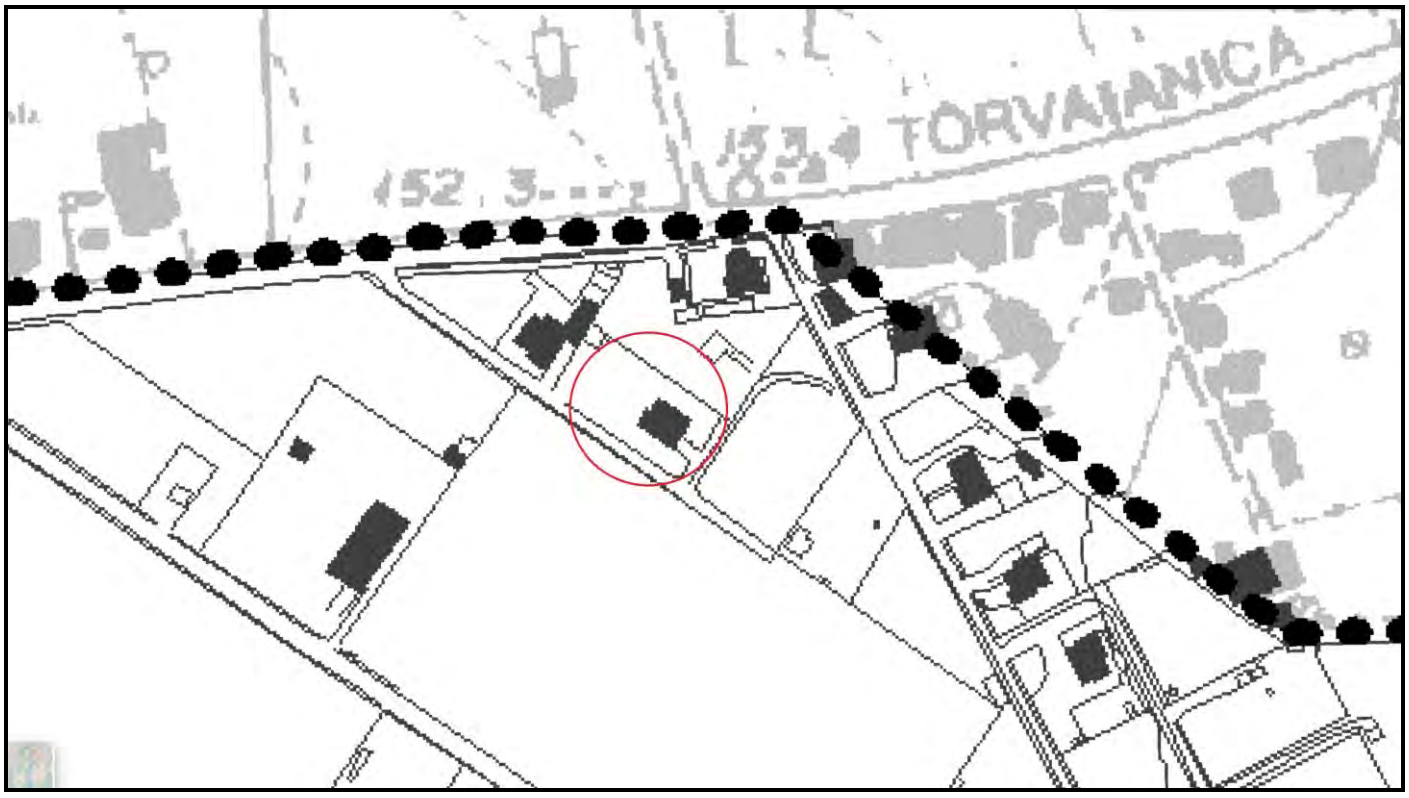


***PRG Vigente** - stralcio*

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

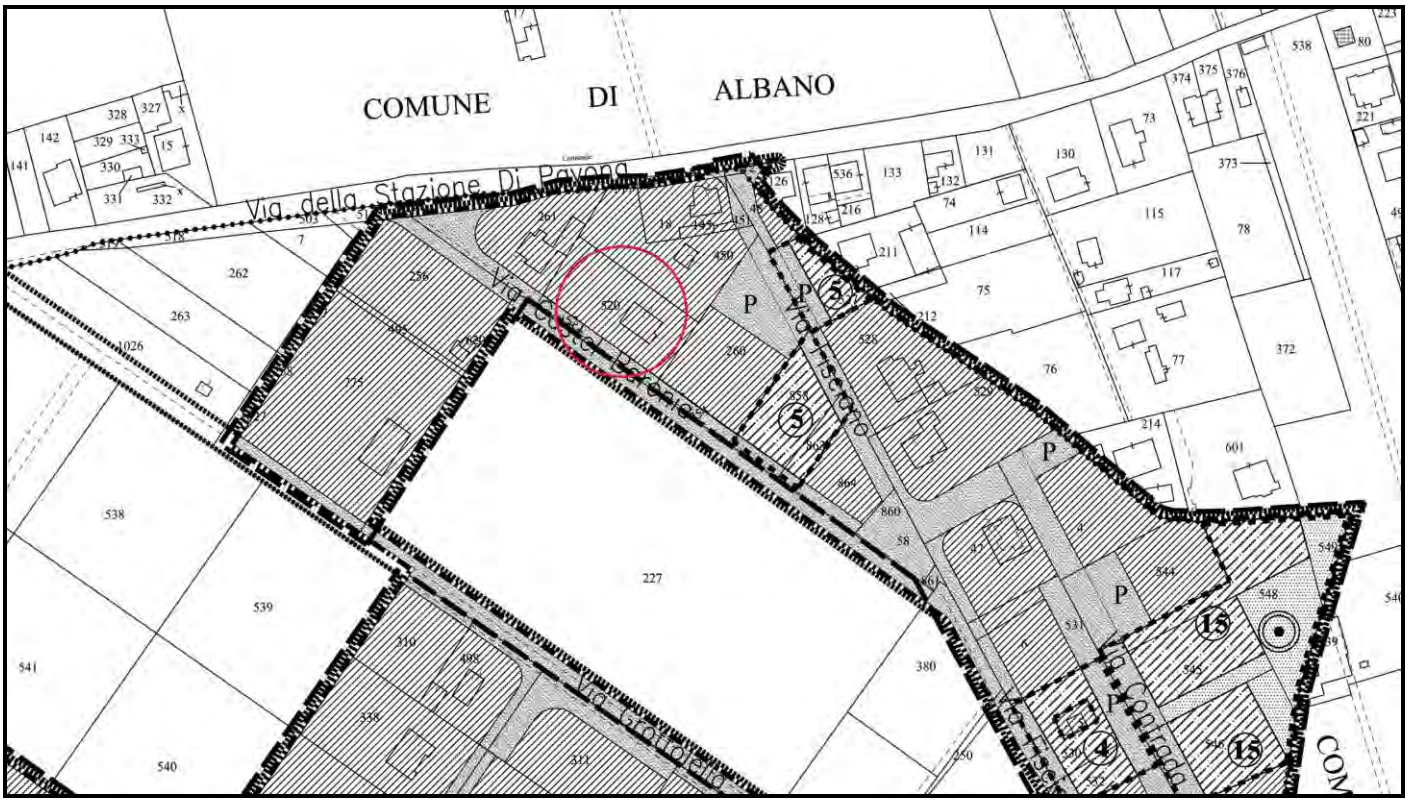


***PRG Vigente – Carta per la qualità** - stralcio*

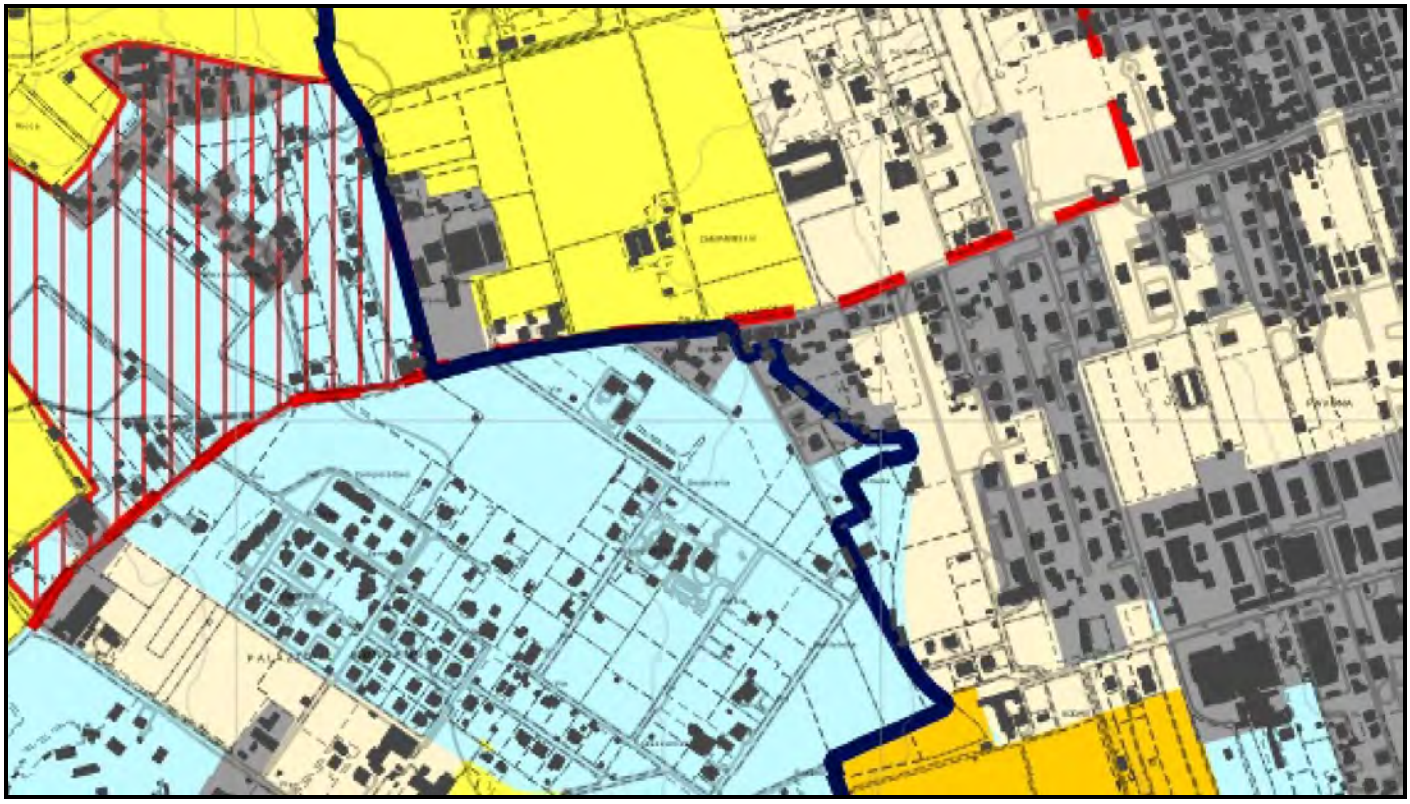


***PRG Vigente – Rete ecologica** - stralcio*

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31



***Piano di recupero** – stralcio*

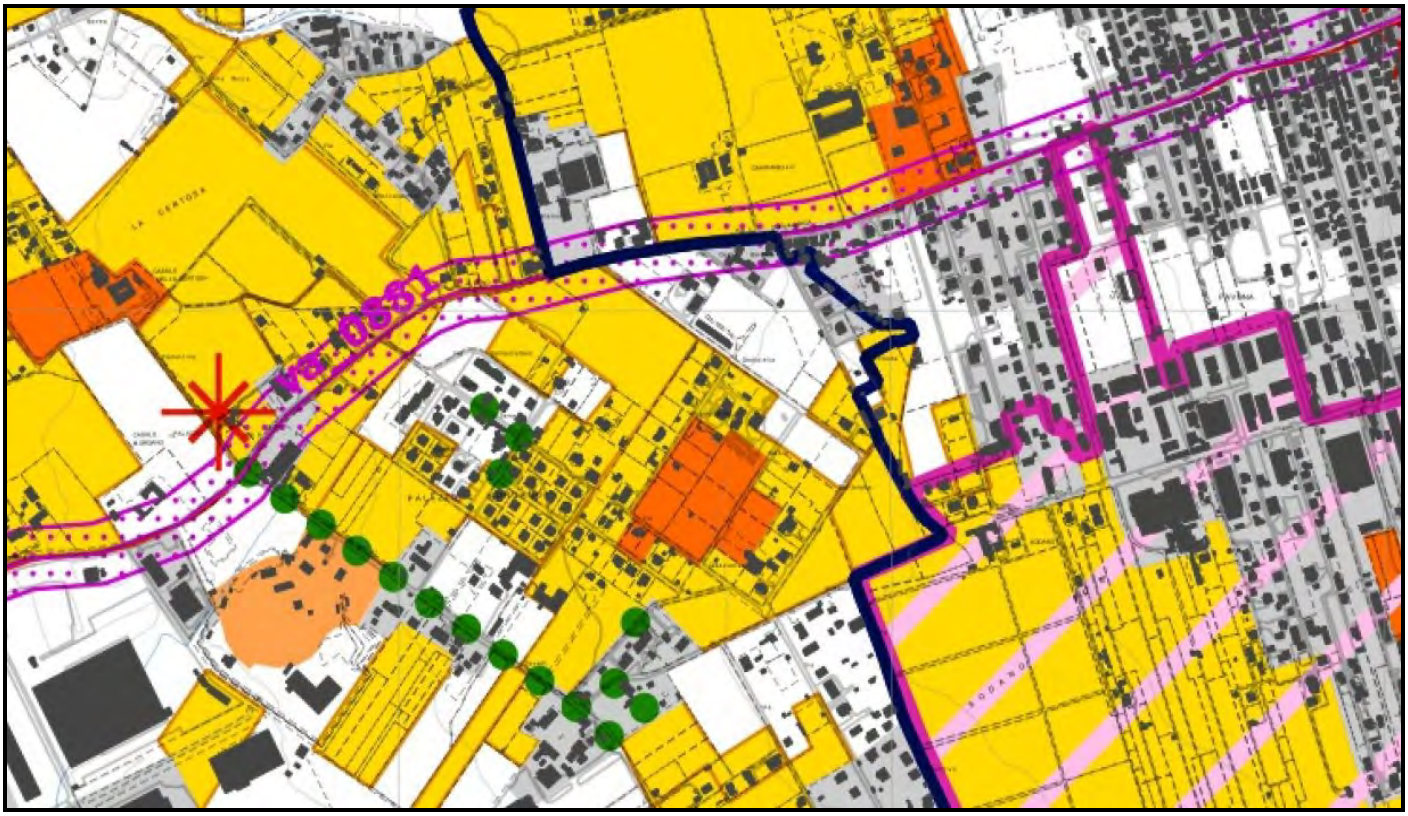


***PTPR Tav A**– stralcio*

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31



PTPR Tav B – *stralcio*



PTPR Tav C – *stralcio*

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare : 12.12 Palazzo Morgana MUNICIPIO IX:

art. 10 – Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati dove si legge: ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano lotti parzialmente edificati gli immobili con una S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature uguale o superiore a 28 mq...omissis... - Ai lotti parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq (il nostro lotto ha una superficie di mq 1.566 e il fabbricato esistente una volumetria VPP di mc 1.012,66) è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) omissis.
Art. 14 - Il rilascio del permesso di costruire su un lotto parzialmente edificato sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario (relativo alla S.U.L. - volumetria- da realizzare) che sarà incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario, relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare, sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq). omissis...
ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA:
art. 14 – Interventi edilizi. Destinazioni d'uso
In tali zone, previste come aree fondiarie dal piano esecutivo, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) restauro e risanamento conservativo;
4) ristrutturazione edilizia;
5) demolizione e ricostruzione con incentivi urbanistici, di cui alle presenti Norme, espressi in termini di incremento della S.U.L. esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;
6) completamento della S.U.L. (volumetria) esistente e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50.
Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:
- Abitative;
- Non abitative:
- Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;
- Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;
- Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;
- Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";
- Parcheggi non pertinenziali.

A tutti i lotti (a conservazione, completamento e a nuova edificazione) superiori a mq 1.500 di superficie catastale, è attribuita una S.U.L. (volumetria) abitativa pari al 82% e una S.U.L. (volumetria) non abitativa pari al 18% dell'intera S.U.L. (volumetria) consentita.
In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:
Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)
Non Abitative: minimo 18% della nuova S.U.L. (volumetria)
Quota flessibile: 32% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)
A tutti i lotti (a conservazione, completamento e a nuova edificazione) inferiori o pari a mq 1.500 di superficie catastale, è attribuita una S.U.L. (volumetria) abitativa.
In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:
Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)
Quota flessibile: 50% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Art. 55. NTA del PRG vigente - Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare

1. I Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare sono individuati con perimetri nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.
2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 51, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi.
3. Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di recupero urbanistico, il Comune procede mediante bando o avviso pubblico che specifica:
a)la procedura complessiva, anche in più fasi, di formazione e approvazione dei Piani, in coerenza con la normativa regionale in materia;
b)i contenuti e le modalità di redazione dei Piani, che dovranno comunque individuare: le aree edificate soggette a completamento o conservazione; le aree libere edificabili; le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non edificazione; la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione ambientale;
c)le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni d'uso: in ogni caso, per le aree non edificate, l'indice di edificabilità non può essere superiore a 0,125 mq/mq;
d)la possibilità di riservare al Comune, per finalità di interesse pubblico o generale, una edificabilità aggiuntiva non superiore al 60% dell'edificabilità di cui alla lett. c), nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti;
e)la possibilità di reperire gli standard urbanistici in aree esterne ai nuclei destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, di cui all'art. 85, esclusivamente per la quota parte non reperibile all'interno dei perimetri;
f)i criteri di valutazione, i termini e le modalità di presentazione delle proposte di Piano.
4. Ai Piani di recupero urbanistico si applicano gli oneri e le obbligazioni previste dall'art. 13, commi 12 e 13. Al finanziamento delle opere di urbanizzazione concorre il Comune in misura corrispondente agli oneri acquisiti per le concessioni edilizie (o permessi di costruire) rilasciate in sanatoria.
5. Ai fini dell'adozione e approvazione dei Piani di recupero urbanistico, è facoltà del Comune procedere secondo le diverse modalità consentite dalla LR n. 28/1980 e successive modificazioni e integrazioni.
6. Nei nuclei di cui al comma 1, mediante Piano di recupero urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
a)Abitative;
b)Commerciali a CU/b e CU/m;
c)Servizi a CU/b e CU/m;
d)Turistico-ricettive a CU/b;
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.
Mix funzionale:
a) Abitative: SUL esistente + minimo 50% SUL aggiuntiva;
b)Non abitative: SUL esistente + minimo 10% SUL aggiuntiva;
Quota flessibile: 40% della SUL.
7. In assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, con divieto di introdurre destinazioni a CU/m e CU/a. E' inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato. Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali, ai sensi dell'art. 16, commi 4, 5 e 6, e gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato situato sulla proprietà è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio, presumibilmente completato nel gennaio 1983 (rif. atto notorio pratica di condono edilizio).

L'edificio è stato legittimato per mezzo di domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85 prot. 36864/86 del 13/03/1986 (ex ripartizione XV) con successivo rilascio della Concessione in sanatoria n. 319488 del 7/07/2004. La concessione è stata rilasciata per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale per complessivi mq 242,59 (residenziale mq 149,83 + SNR mq 164,60),volume totale 1.012,66 mc.

Dati presenti nel fascicolo di condono:
- domanda;
- versamenti;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 4/11/1985 notaio Pelosi Giuliano di Roma nella quale si dichiara che i lavori furono eseguiti in economia ed ultimati nel 1983.
- perizia giurata stato lavori - verbale di giuramento perizia del 13/02/1986: si rileva che il manufatto è stato realizzato nel 1983 come dichiarato dagli interessati. All'epoca individuato nel NCEU del Comune di Roma al Fg 1185 part. 520 sub 2. Il medesimo atto dichiara che "l'edificio risulta finito in ogni struttura e rifinitura ad eccezione della tinteggiatura esterna, e degli allacci". Le consistenze rilevate dalla perizia sono di 149,83 mq superficie utile abitabile e 154,60 mq di snr.
- idoneità statica: datato 18/02/1986, risulta che incorso d'opera sono state realizzate alcune varianti non denunciate all'Ufficio del Genio Civile. Dette varianti consistono dei solai intermedi che sono stati eseguiti con putrelle di ferro a doppio T e tavelloni e nelle fondazioni che non prevedono in alcun caso plinti di conglomerato cementizio armato. Secondo il certificato sopra menzionato le strutture risultano staticamente idonee a gestire i carichi previsti per una civile abitazione, dunque collauda le opere.
- catastale (mod 55);
- planimetria catastale;
- progetto in sanatoria;
- opere a scomputo e oneri concessori: Presente attestazione di adesione al consorzio opere a scomputo e corresponsione sostitutiva oneri concessori relativa a istanza di condono in oggetto, del 22/06/2004. Si evince che il progetto preliminare è stato approvato in data 04/03/1996 dalla Conferenza dei Servizi. Il consorzio ha presentato all'Ufficio Speciale Opere a Scomputo copia del bollettino postale di versamento cumulativo di € 733,18 quale quota parte degli oneri concessori dovuti al comune dall'allora interessato, oltre a € 4.154,66 quale polizza fidejussoria, versati e vincolati per la realizzazione di opere a scomputo.
- relazione descrittiva dell'abuso;

Non è stato richiesto né rilasciato il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

L'immobile nello suo stato attuale è sostanzialmente coerente con la pratica di condono oggetto di concessione. Si evidenzia un parziale cambio di destinazione d'uso non autorizzato al piano seminterrato, con trasformazione di uno dei locali cantina ad uso abitativo. Sarà necessario il ripristino della destinazione d'uso tramite la rimozione della zona cottura e del camino.
Sono altresì presenti varie piccole costruzioni precarie a margine del lotto, non sanabili e che andranno rimosse.
Sono presenti lievi imprecisioni grafiche planimetriche (internamente) che possono essere agevolmente sanate con una CILA in sanatoria e successiva variazione catastale DOCFA, necessaria anche per la correzione della toponomastica errata.

NB: come avviene in genere all'interno dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare (ex zone "O" o Toponimi) di Roma Capitale, nello specifico il nucleo n. 12.12 "Palazzo Morgana", il documento relativo alla attestazione di adesione al consorzio opere a scomputo e corresponsione sostitutiva degli oneri concessori alle opere a scomputo e oneri concessori indica che il richiedente del condono edilizio ha assolto l'obbligo di pagamento degli oneri concessori di urbanizzazione aderendo al Consorzio locale. Il Consorzio si fa carico di realizzare direttamente le opere pubbliche (strade, fogne, illuminazione) "a scomputo" degli importi altrimenti dovuti al Comune. In questo caso il proprietario dell'immobile ha pagato la propria quota economica al e tale pagamento sostituisce il versamento degli oneri di urbanizzazione ordinari verso il Comune di Roma. L'ufficio Speciale Opere a Scomputo è l'organo del Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale che riceve i progetti e sblocca le pratiche di condono collegate. Questo atto è fondamentale per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Senza questa attestazione di pagamento al Consorzio, l'ufficio condono non può chiudere positivamente la pratica. È un documento indispensabile anche in caso di compravendita dell'immobile per dimostrare la regolarità dei pagamenti d'urbanizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Castel Baronia 29, piano S1 - T - 1
Quote 1/1 del diritto di piena proprietà di abitazione in villino unifamiliare sita in Via Castel Baronia 19 (catastalmente Via Albano Pratica di Mare snc) dislocata su tre livelli, S1, T, 1 comunicanti tramite vano scala realizzata in apposito vano, oltre ad una corte esterna di pertinenza. Il piano seminterrato con accesso da rampa esterna è composto da tre cantine, un bagno, una centrale termica, un ripostiglio, collegato tramite con vano scala al piano terra composto da soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno, una cucina, due terrazze coperte, un balcone coperto oltre ad una corte esterna di pertinenza che circonda il fabbricato su ogni lato. Il piano primo, collegato tramite scala al piano terra è composto da quattro camere, un bagno, due disimpegni, due balconi coperti. L'immobile nel suo insieme confina con gli immobili riportati nel CT del Comune di Roma al Fg 1185 partt.1573, 260, 261, 452 salvo se altri.

L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 1185, part. 520, subb. 1 e 2 graffati, zc 6, cat. A/7, classe 4, consistenza 10 vani, sup. cat. 261 mq, rc € 1.497,73, VIA ALBANO PRATICA DI MARE n. SNC Piano S1 - T-1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore INIZIALE di stima del bene: € 354.952,75.

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene al prezzo di stima del bene in oggetto. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo di mercato. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato.

Secondo le pubblicazioni di settore abbiamo:

a) ***Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 2***, Fascia/zona: Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA) Codice zona: E64 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione prevalente: Residenziale. Le quotazioni di ville e villini vanno da €1.250,00 /mq a € 1.800,00 /mq (quotazione media del campo = € 1.525,00 /mq) - Valori Locativi: min € 5,00 /mq x mese a max € 7,00 /mq x mese (valore medio del campo € 6,00 /mq x mese).

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA (H501)

Fascia: Suburbana

Zona: SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)

Codice zona: E64

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	6	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	5,5	8	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800	L	5	7	L

b) ***Borsa immobiliare di Roma, semestre 2 2025***, Z23 - Castel di Leva (Municipio: IX) - Abitazioni 1 fascia € 2.400,00 mq, valori locativi € 8,00 /mq mese. Abitazioni II fascia € 1.900,00 /mq, valori locativi € 6,00 /mq mese.

Z23 Castel di Leva (Municipio: IX - ex Municipio XII)	COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha 8165.07	Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni censite:		
Occupate 2537		
Non occupate 538		
Totale 3075		
Abitazioni occupate:		
In proprietà 75.20%		
In locazione 12.80%		
Altro 12.00%		
Abitazioni - I fascia	2.400,00	8,00
Abitazioni - II fascia	1.900,00	6,00
Uffici	1.900,00	5,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	2.100,00	7,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.500,00	5,50
Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00	4,50
Locali - complessi attività turistiche	nq	nq
Boxes e posti auto	1.000,00	5,00

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente villini o fabbricati residenziali suddivisi in appartamenti.
Per il confronto sono stati utilizzati tre villini: tutti di simili metrature e qualità costruttiva, situati nella medesima zona (Pavona), dotati di riscaldamento autonomo a gas ed un appezzamento di terra di pertinenza.

I comparabili scelti sono i seguenti:

Immobile comparabile 1: 300,00 mq, prezzo € 399.000,00 - trattasi di villino situato in Via Cimitile, 46 a breve distanza dal subject. L'immobile si estende su tre piani come quello oggetto di stima, è dotato di terreno di pertinenza di circa 2.500 mq, quattro bagni, di qualità costruttiva media ed in discreto stato conservativo.

Immobile comparabile 2: 262,00 mq, prezzo € 395.000,00 - trattasi di villino situato in Via di Santa Fumia, 100; anche questo a breve distanza dal subject. L'immobile si estende su tre piani come quello oggetto di stima, è dotato di terreno di pertinenza di circa 3.150 mq, quattro bagni, di qualità costruttiva media ed in discreto stato conservativo.

Immobile comparabile 3: 290,00 mq, prezzo € 430.000,00 - trattasi di villino situato in Via Nettunense, verso la parte più centrale di Pavona; anche questo a breve distanza dal subject. L'immobile si estende su tre piani come quello oggetto di stima, è dotato di terreno di pertinenza di circa 1.000 mq, quattro bagni, di qualità costruttiva alta ed in ottimo stato conservativo. Questo immobile è inoltre dotato di un box di pertinenza per ulteriori 106,00 mq.

Successivamente i prezzi dei comparabili sono stati rettificati a seguito della rilevazione dei prezzi marginali delle caratteristiche di maggior rilievo e il calcolo della differenza riguardante queste caratteristiche tra subject (il bene oggetto di stima) ed i comparabili.

Nello specifico i prezzi sono stati rettificati principalmente in base alle differenze rispetto al subject in quanto a:

superficie (di cui il Prezzo marginale = MINIMO dei prezzi al mq dei comparabili come da standard del Market Comparison Approach, in questo caso equivale a € 854,76 /mq),

numero di servizi (Prezzo marginale = € 6.000,00 l'uno forfettariamente),

stato manutentivo (diviso in quattro fasce: scarso, medio, buono, ottimo, con detrazioni rispettivamente di 10%, 7,50%, 6% e 5% del valore del bene per ogni scatto di fascia. Basandosi sulle tabelle relative ai coefficienti di vetustà per immobili residenziali della fascia di età corrispondente, pubblicati dall' Agenzia delle Entrate),

presenza di pertinenze come i box auto (la cui superficie è valorizzata come il 20% del prezzo marginale della superficie come da standard estimativo), eventuali terreni/giardini/corti di pertinenza (di cui la parte principale equivale ad un massimo di cinque volte la Superficie dei locali principali e dei relativi accessori diretti ed è valorizzata al 10% di questa; mentre la parte eccedente è valorizzata al 2%, come da standard estimativo definito dal Manuale Banca Dati Quotazioni OMI - allegato 5. La Superficie di riferimento è sempre quella del subject al fine del calcolo della superficie convenzionale ossia 292,00 mq, da cui deriva (moltiplicando cinque volte superficie principale + accessori diretti) una superficie scoperta principale virtuale di 1.460,00 mq che verrebbe ragguagliata al 10% e la eventuale parte eccedete al 2%. Poichè invece la corte esclusiva misura mq 1.418,00 < mq 1.460,00 questa va calcolata interamente con un coefficiente del 10%. Per quanto riguarda la tipologia di sistema di riscaldamento (Prezzo marginale = 5% del valore del bene se autonomo, in questo caso tutti autonomi).

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Di seguito è riportata una tabella di elaborazione propria contenente i calcoli effettuati per giungere al valore di stima del bene.

Immobile	Superficie convenzionale	Prezzo	Prezzo /mq	Servizi		Corte di pertinenza (totale)	Corte di pertinenza (principale)	Corte di pertinenza (eccedente)	Box di pertinenza		Qualità costruttiva		Stato conservativo		Correzione Superficie	Prezzo corretto	Prezzo corretto al mq
					Correzione	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Correzione		Correzione		Correzione	Correzione		
	mq	€	€/mq		€	mq	mq	mq		€		€		€	€	€	€/mq
SUBJECT	410,35	354.826,81	864,69	3	-	1418	1418	0	0	-	Media	-	Discreto	-	-	-	-
COMPARABILE 1	466,80	399.000,00	854,76	4	-6.000,00	2500	1460	1040	0	0,00	Media	0,00	Buono	-5.985,00	-48.250,96	338.764,04	825,55
COMPARABILE 2	441,80	395.000,00	894,07	4	-6.000,00	3150	1460	1690	0	0,00	Media	0,00	Buono	-5.925,00	-26.882,07	356.192,93	868,02
COMPARABILE 3	390,00	430.000,00	1.102,56	4	-6.000,00	1000	1000	0	106	-18.120,82	Alta	-43.000,00	Ottimo	-10.750,00	17.394,28	369.523,46	900,51

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Di conseguenza i prezzi rettificati sono i seguenti:

Immobile comparabile 1: prezzo rettificato € 338.764,04 ossia € 825,55 /mq sulla superficie convenzionale di 466,80 mq

Immobile comparabile 2: prezzo rettificato € 356.192,93 ossia € 868,02 /mq sulla superficie convenzionale di 441,80 mq

Immobile comparabile 3: prezzo rettificato € 369.523,46 ossia € 900,51 /mq sulla superficie convenzionale di 390,00 mq

Da cui un valore centrale dell'intervallo dei prezzi pari a € 354.286,81 ossia € 864,69 /mq sulla superficie convenzionale di 410,35 mq (€ 1.321,27 /mq considerando esclusivamente la superficie convenzionale interna)

Il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore del bene al mq la cifra di € 865,00 in ct, da cui un **valore INIZIALE del bene di € 354.952,75.**

La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 354.952,75 al lordo delle detrazioni.
Questo corrisponde al VALORE INIZIALE LORDO dell'immobile.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Valore INIZIALE al lordo delle detrazioni: € 354.952,75.
A detrarre:

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, pari a € 35.495,28;
Rimozione piccoli manufatti abusivi a margine del lotto: € 3.500,00 a corpo;
Regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.000,00 a corpo;

Per un totale delle detrazioni di € 41.995,28 che sottratte al valore iniziale lordo dell'immobile lo portano ad un valore post detrazioni di € 311.957,48. Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto viene valutata € 312.000,00 in cifra tonda.

Valore totale FINALE del bene: € 312.000,00 in CT

Valore della quota del bene posta in vendita: € 312.000,00 in CT

Ricapitoliamo i calcoli effettuati, come di seguito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino Roma (RM) - Via Castel Baronia 29, piano S1 - T - 1	410,35 mq	865,00 €/mq	€ 354.952,75	100,00%	€ 354.952,75
				Valore di stima:	€ 354.952,75

Valore INIZIALE di stima: € 354.952,75

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Rimozione piccoli manufatti abusivi a margine del lotto	3.500,00	€
Regolarizzazione edilizia e catastale	4.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 312.000,00 in CT**

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 18/06/2026

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

Arch. Bagnara Gian Luca

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Castel Baronia 29, piano S1 - T – 1.

Quote 1/1 del diritto di piena proprietà di abitazione in villino unifamiliare sita in Via Castel Baronia 19 (catastalmente Via Albano Pratica di Mare snc) dislocata su tre livelli, S1, T, 1 comunicanti tramite vano scala realizzata in apposito vano, oltre ad una corte esterna di pertinenza. Il piano seminterrato avente accesso da rampa esterna è composto da tre cantine, un bagno, una centrale termica, un ripostiglio, collegato tramite vano scala al piano terra composto da soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno, una cucina, due terrazze coperte, un balcone coperto oltre ad una corte esterna di pertinenza che circonda il fabbricato su ogni lato. Il piano primo, collegato tramite vano scala al piano terra è composto da quattro camere, un bagno, due disimpegni, due balconi coperti. L'immobile nel suo insieme confina con gli immobili riportati nel CT del Comune di Roma al Fg 1185 partt.1573, 260, 261, 452 salvo se altri.
L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 1185, part. 520, subb. 1 e 2 graffati, zc 6, cat. A/7, classe 4, consistenza 10 vani, sup. cat. 261 mq, rc € 1.497,73, VIA ALBANO PRATICA DI MARE n. SNC Piano S1 - T-1.

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro abitato di Pavona, tra Via Nettunense e Via Ardeatina. I servizi principali si trovano a pochi chilometri, nei pressi dei centri abitati di Santa Palomba e Pavona, ma non sono comodamente raggiungibili a piedi. E' presente una fermata dei mezzi pubblici di superficie in direzione Pavona a circa 500 m dall'abitazione. La strada che porta all'immobile è un vicolo cieco utilizzato dai residenti, strada bianca, il che garantisce maggior quiete all'abitazione, che si trova immersa nel verde. Il posteggio delle automobili risulta agevole internamente alla corte esclusiva ampia.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - all'interno dei Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare DENOMINAZIONE: 12.12 Palazzo Morgana MUNICIPIO IX-NTA Art.55 - All'interno del citato piano di recupero l'immobile ricade in "zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa" carta qualità: non ricade rete ecologica: nulla PTPR vigente: Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani Tav B: ricognizione aree tutelate per legge art 134 co. 1 lett b) e art. 142 co. 1 DLvo 42/04 lett. m) protezione dei punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto Art. 42 NTA Tav C: tessuto urbano Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare : 12.12 Palazzo Morgana

Prezzo base d'asta: **€ 312.000,00 in CT -** *per una superficie convenzionale di 410,35 mq*

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 757/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 312.000,00 IN CT

Bene N° 1 - Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castel Baronia 29, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 520, Subb. 1-2 graffati, Zc. 6, Categoria A7	**Superficie**	410,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo nel complesso è discreto. In particolare si riporta la presenza di alcune aree in cui gli intonaci esterni del fabbricato sono degradati. Tra le criticità presenti all'interno del fabbricato si segnala al piano S1, ed in particolare nei locali cantina, la presenza di infiltrazioni di acqua sia dalle pareti che di risalita per capillarità, con conseguente degrado degli intonaci e delle pitture interne, oltre che alla pavimentazione. Presenti negli stessi locali tracce di muffa. I piani T ed 1 sono in ottimo stato conservativo, fatta eccezione per alcune delle persiane in legno ormai vetuste.		
Descrizione:	Quote 1/1 del diritto di piena proprietà di abitazione in villino unifamiliare sita in Via Castel Baronia 19 (catastalmente Via Albano Pratica di Mare snc) dislocata su tre livelli, S1, T, 1 comunicanti tramite vano scala realizzata in apposito vano, oltre ad una corte esterna di pertinenza. Il piano seminterrato avente accesso da rampa esterna è composto da tre cantine, un bagno, una centrale termica, un ripostiglio, collegato tramite vano scala al piano terra composto da soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno, una cucina, due terrazze coperte, un balcone coperto oltre ad una corte esterna di pertinenza che circonda il fabbricato su ogni lato. Il piano primo, collegato tramite vano scala al piano terra è composto da quattro camere, un bagno, due disimpegni, due balconi coperti. L'immobile nel suo insieme confina con gli immobili riportati nel CT del Comune di Roma al Fg 1185 partt.1573, 260, 261, 452 salvo se altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da comproprietario esecutato.		

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 26/05/2005
  Reg. gen. 68196 - Reg. part. 20637
  Quota: 1/1
  Importo: € 245.000,00
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
  Rogante: Claudio Cerini
  Data: 24/05/2005
  N° repertorio: 199563
  N° raccolta: 53722
  Note: Si rileva inoltre la presenza di Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 11532 del 19/05/2025
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 19/05/2025
  Reg. gen. 62420 - Reg. part. 11532
  Quota: 1/1
  Importo: € 490.000,00
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
  Note: Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20637 del 2005

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 30/04/2012
  Reg. gen. 44638 - Reg. part. 32868
  Quota: 1/1
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 18/04/2016
  Reg. gen. 41273 - Reg. part. 28159
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 30/08/2023
  Reg. gen. 108136 - Reg. part. 79789
  Quota: 1/1
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
  Contro
- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 15/09/2025
  Reg. gen. 115291 - Reg. part. 83438

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Quota: 1/1
A favore di MARTE SPV SRL
Contro

NOTE: la Hoist Italia srl non in proprio ma quale mandataria con rappresentanza della banca finanziaria internazionale spa (GI Securitisation Services spa), a sua volta mandataria con rappresentanza della Marte SPV srl, ha notificato in data 14/17.04.2025 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 277.783,78 oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA

Di seguito si risponde alle osservazioni contenute nella relazione del' Arch. Felli Roberta in merito alla seguente sezione dell'analisi effettuata, ed in particolare riportate al seguente punto contenente le critiche alla bozza consegnata:

"In merito alla scelta di non ricondurre tassativamente il ragguaglio delle superfici commerciali ai parametri dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. 138/1998 logica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI) la sottoscritta invece non concorda ed anzi ritiene che in un contenzioso l'oggettività e la difendibilità dello standard ufficiale siano preferibili e di certo si allineano maggiormente al calcolo della superficie commerciale ragguagliata dei comparabili. Pertanto la sottoscritta attraverso un rilievo svolto secondo quanto previsto dal punto N.5.2.6.4 delle Linee Guida ABI, e cioè con misurazioni dirette in loco è giunta alla totale condivisione delle consistenze lorde indicate e di seguito verranno indicati i coefficienti di ragguaglio ritenuti adeguati ed in linea anche con i comparabili:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie ragguagliata
Abitazione p.T	91,00 mq	1	91,00 mq
Abitazione p.1	91,00 mq	1	91,00 mq
Cantina/locale tecnico	110,00 mq	0,50	55,00 mq
Scala	15,00	1	15,00 mq
Balconi p.T	25,00	0,30	7,5 mq
Balconi p.T*	10,00	0,10	1,0 mq
Balconi p.1	25,00	0,30	7,5 mq
Balconi p.1*	8,00	0,10	0,80 mq
Totale superficie lorda 375, 00 mq		*Totale superficie ragguagliata 268,80 mq*	
Cortile	25,00	0,10	2,5 mq
Cortile *	1.393,00	0,02	27,86 mq
Totale superficie lorda 1418,00 mq		*Totale superficie ragguagliata 30,36 mq*	

nota: allegato C-allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 - il coefficiente di ragguaglio della superficie interna dell'immobile è calcolato pari a 1; il coefficiente di ragguaglio del balcone è calcolato pari al 30% fino a 25 metri quadrati di superficie e 10% la superficie eccedente i 25 metri quadrati .

Il cortile è stato calcolato pari al 10% fino a 25 metri quadrati dell'abitazione e l'eccedenza pari al 2%.

Totale abitazione 268,80 mq - totale giardino 30,36 mq – totale complessivo 299,16 mq.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima e pertanto l'analisi condotta dall'arch. Bagnara con una comparazione ottenuta attraverso la ricerca di ulteriori immobili opportunamente rettificati ha individuato il valore di €/mq 864,00 e che la sottoscritta condivide e pertanto applica alla consistenza della sola unità immobiliare di mq 268,80 e da cui €/mq 864,00 x mq 268,80 = € 232.243,20 + €/mq 864,00 x mq 30,36 = € 26.231,04. Il valore totale individuato sarà quindi € 258.474,24 arrotondato a € 258.500,00 al netto del "deprezzamento" di seguito calcolato dal CTU :

Tipologia	valore	tipo
rischio assunto per mancata garanzia	*10*	*%*
rimozione manufatti abusivi e ingombri	*2.500,00*	*€*
espletamento pratiche edilizie e catastali	*4.000,00*	*€*

Il valore totale del bene deprezzato individuato sarà quindi € 226.150,00 arrotondato a € 226.000,00.

Nota: il rapporto tra il valore del giardino ed il valore della casa rimane equilibrato e compreso tra il 10% ed il 15% non essendo di fatto un giardino di pregio per elementi arborei o accessori .

***

Il valore individuato attraverso l'analisi condotta giunge ad un valore economico finale che nonostante si sia tenuto conto della tipologia in villino della discreta volumetria, della buona distribuzione degli spazi interni e del valore aggiunto delle pertinenze, l'inadeguatezza del bene rispetto alle nuove tecnologie nonché la scarsa prestazione energetica e l'assenza dei requisiti minimi richiesti dalle normative europee ivi compresa l'assenza dell'agibilità, subordinata alla verifica dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza statica e degli impianti privi delle necessarie certificazioni, incidono e costituiscono condizioni svantaggiose ai fini del reale valore di mercato.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Risposta dell'Esperto stimatore:

Riguardo il tema del ragguaglio delle superfici dei balconi, l' Esperto Stimatore si esprime parzialmente in accordo con le osservazioni della parte esecutata, procedendo dunque a valorizzare le suddette superfici allo stesso modo. Tuttavia bisogna tenere in conto i seguenti punti:

Sia l'allegato C-allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 citato dal tecnico di parte esecutata che il Manuale dell'Osservatorio Immobiliare Edizione 2025, pur facendo riferimento ai medesimi criteri di ragguaglio delle superfici dei *balconi* citati dal tecnico di parte esecutata, mancano di menzionare la valorizzazione delle logge e dei balconi coperti (che presumibilmente assimilano ai precedenti). Ed è degno di nota evidenziare che le superfici in questione sono di questi ultimi due tipi. Di seguito si vedano gli estratti:

> La superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento fino a 25 metri quadrati e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti; del 15 per cento fino a 25 metri quadrati e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

(estratto da Manuale dell'Osservatorio Immobiliare Edizione 2025)

comma 4, nonche' di quelle piu' significative per diffusione.

Torna al sommario

Allegato B - Quadro generale delle categorie.

In vigore dal 27 maggio 1998

Unita' immobiliari ordinarie
Gruppo R
(Unita' immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.
R/2 - Abitazioni in villino e in villa.
R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.
R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P
(Unita' immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unita' immobiliari per residenze collettive e simili.
P/2 - Unita' immobiliari per funzioni sanitarie.
P/3 - Unita' immobiliari per funzioni rieducative.
P/4 - Unita' immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.
P/5 - Unita' immobiliari per funzioni culturali e simili.

(estratto da l'allegato C-allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 per riferimento categorie immobili)

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per

(estratto da l'allegato C-allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138)

Sul portale utilizzato dagli Esperti stimatori per la redazione delle perizie immobiliari, "procedure.it", la distinzione tra balconi coperti, scoperti e logge viene invece effettuata. Ed in base a tale distinzione, con conseguente corrispondente ragguaglio della superficie, il sottoscritto Esperto Stimatore aveva predisposto l'elaborato provvisorio oggetto di osservazioni da parte dell'esecutato. Di seguito l'estratto dei coefficienti di ragguaglio delle superfici presenti sul portale.

Coefficienti delle pertinenze

- Cantine e solai inabitabili 0,20;
- taverne seminterrate di ville o villini 0,50;
- camere a tetto o soffitte 0,33;
- balconi scoperti 0,25;
- balconi coperti anche lateralmente (logge) 0,40;
- verande 0,95;
- terrazze a livello scoperte da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione;
- terrazze coperte da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti);
- lastrici solari praticabili accessibili da scala interna da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo;
- giardini di proprietà esclusiva 0,18;

(estratto dal portale "procedure.it")

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Detto ciò, come anticipato, una valorizzazione delle superfici dei balconi calcolata utilizzando le fonti normative dell'allegato C-allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 riprese anche da OMI risulta comunque accettabile in tale contesto, mantenendo una certa coerenza in tema di ragguagli con il resto delle superfici.

Il sottoscritto Esperto stimatore, in forza del rispetto della medesima coerenza di calcolo delle superfici ragguagliate, sostiene che la valorizzazione dell'area corrispondente al cortile esterno di pertinenza dell'immobile vada valutata in base a quanto riportato sia nell'allegato C-allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, sia con quanto riscontrabile sul Manuale OMI. Di seguito alcuni estratti dalle fonti citate, e quindi ritiene corretto il calcolo riportato nell'elaborato provvisorio e lo conferma.

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per

Pagina 12

Decreto del Presidente della Repubblica de

la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

(estratto da l'allegato C-allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, per riferimento, l'immobile oggetto di stima ricade nella categoria R/2 definita nel medesimo allegato, riscontrabile tra gli estratti di cui sopra in cui sono elencate le varie categorie immobiliari di riferimento)

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento fino alla superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Nel caso di ville o villini, la superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti[8].

(estratto da Manuale dell'Osservatorio Immobiliare Edizione 2025)

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



**per la quota eccedente il quintuplo della superficie vani principali e accessori diretti*

(estratto da Manuale dell'Osservatorio Immobiliare)

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

ALLEGATI

- 01_visura catastale storica
- 02_planimetria catastale
- 03_estratto di mappa catastale
- 04_elaborato planimetrico
- 05_elenco immobili
- 06_progetto in sanatoria
- 07_concessione in sanatoria
- 08_fascicolo domanda di condono edilizio
- 09_visure conservatoria RR.II.
- 10_compravendita_colapietro v. 76032
- 11_compravendita _cerini c. 199562
- 12_NOTE ALLA CTU-signed
- 13_rilievo fotografico

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31