
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 440/2024

promossa da

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

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	8
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 440/2024 del R.G.E.	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 208.000,00	38

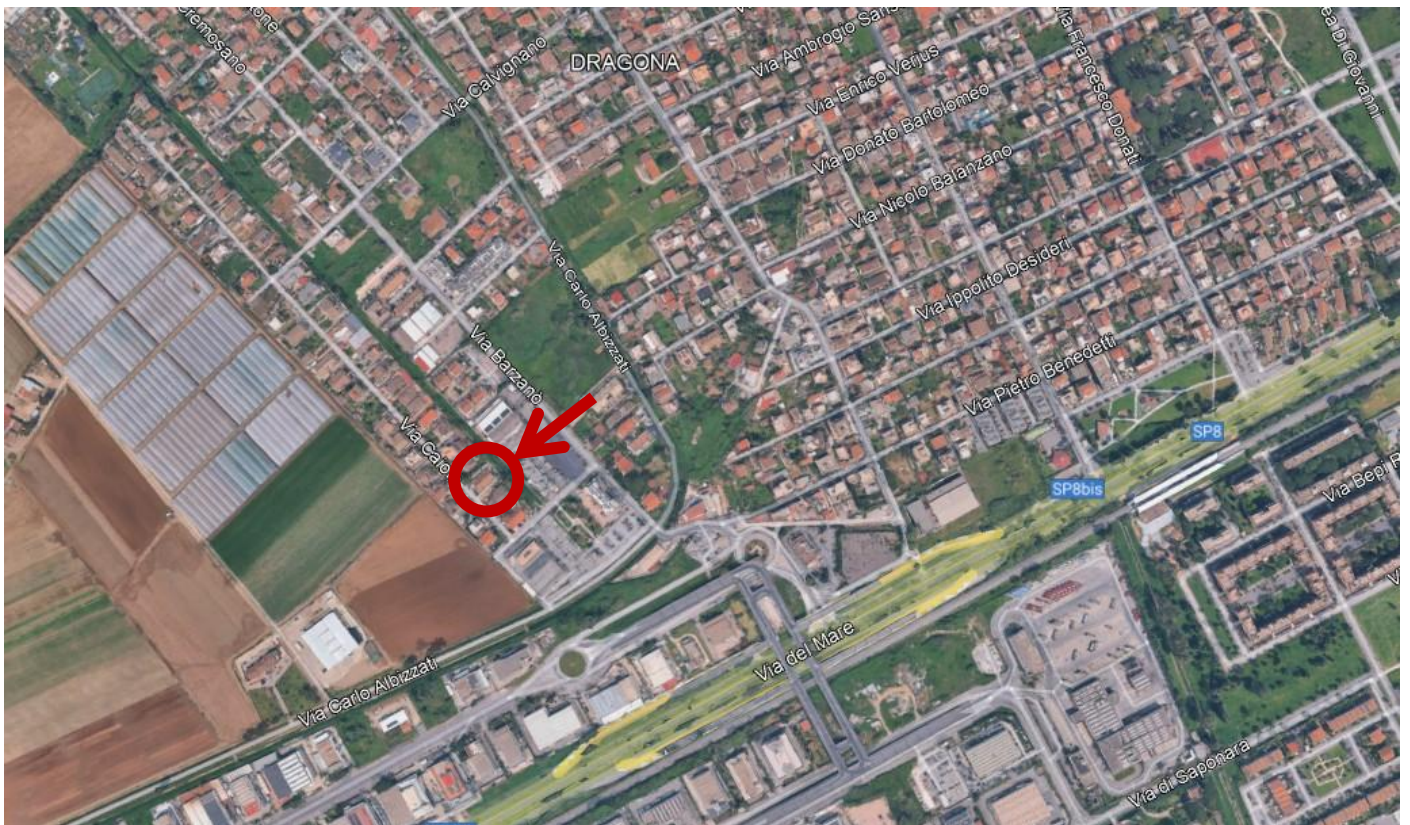
INCARICO

Con provvedimento del 24/01/2025, il sottoscritto Geom. Marcelli Marco, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Caiolo, 42/A, interno 2



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.77650, 12.33252)

DESCRIZIONE

Villino con corte pertinenziale esclusiva, ubicato nella località di "Dragona" all'interno della zona Z. XXXII Acilia Nord, nel territorio del Municipio X di Roma Capitale, più precisamente in Via Caiolo n. 42/A, piano S1-T-1, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'immobile è parte di un edificio pentafamiliare con accesso carrabile e pedonale ubicato in Via Caiolo al civico 42/A, attraverso un tratto di passaggio comune identificato al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile (BCNC – sub. 506), non oggetto di pignoramento, il quale costituisce la viabilità di accesso esclusiva alle porzioni residenziali retrostanti. Al termine del percorso si giunge al cancello carrabile in ferro, affiancato da cancelletto pedonale, che immettono nella corte privata dell'immobile de quo.

Il villino presenta prospetti intonacati e tinteggiati in colore caldo, con inserti in mattoncino faccia a vista sugli spigoli e sui sostegni del portico. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole e travature lignee a vista, sia negli sporti esterni sia in parte all'interno della zona giorno. Le facciate risultano in buone condizioni generali, senza evidenti fenomeni di degrado, salvo degrado del rivestimento lapideo della scala esterna con cedimenti/distacchi della fascia inferiore in prossimità del piano di calpestio.

L'area esterna si presenta completamente pavimentata in cemento stampato, con sviluppo a "L" attorno al fabbricato, dotata di muretti di contenimento perimetrali; nella porzione antistante l'ingresso principale è presente una scala in muratura con rivestimento in travertino e parapetti in muratura e ferro battuto, che conduce ad un portico coperto che anticipa l'accesso nell'abitazione.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'unità immobiliare si presenta complessivamente in buone condizioni, con ambienti regolarmente abitati e rifiniti. Le pavimentazioni risultano omogenee e ben conservate: al piano terra e primo in gres ceramico, mentre al piano seminterrato si rileva un gres effetto legno posato in epoca più recente. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, in parte con finiture decorative e in parte con semplice tinteggio, senza evidenti fenomeni di umidità o distacchi, fatta eccezione per alcuni segni di normale usura derivanti dall'ordinaria fruizione dei locali.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di grate metalliche di sicurezza, in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno laccato. I servizi igienici si presentano funzionali: al piano terra è presente un bagno finestrato con doccia; al piano seminterrato un bagno di maggiori dimensioni dotato di doccia e vasca; nel sottotetto un bagno con apertura a tetto, anch'esso in buone condizioni generali.

L'impianto di riscaldamento risulta autonomo con radiatori in alluminio nei vari ambienti; sono presenti unità di climatizzazione a parete al piano terra e nel sottotetto. Si precisa che non sono state esibite o fornite le relative certificazioni degli impianti.

Pertanto si riepiloga che, il villino oggetto della presente procedura esecutiva, sviluppato al piano seminterrato, terra e primo, interno 2, internamente risulta così composto: al piano terra da un doppio soggiorno, cucina, disimpegno e scala di accesso ai piani inferiore e superiore; al piano primo (soffitta) da un disimpegno, camera e bagno; al piano seminterrato (cantina) da disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e cabina armadio.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 11/03/2025 e 14/05/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1069, Part. 318, Sub. 509, Via Caiolo n. 42/A, piano S1-T-1, interno 2, z.c. 6, cat. A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 86 mq, rendita € 790,18 intestato al sig. **** Omissis **** (proprietà 1/1).



Accesso comune su Via Caiolo



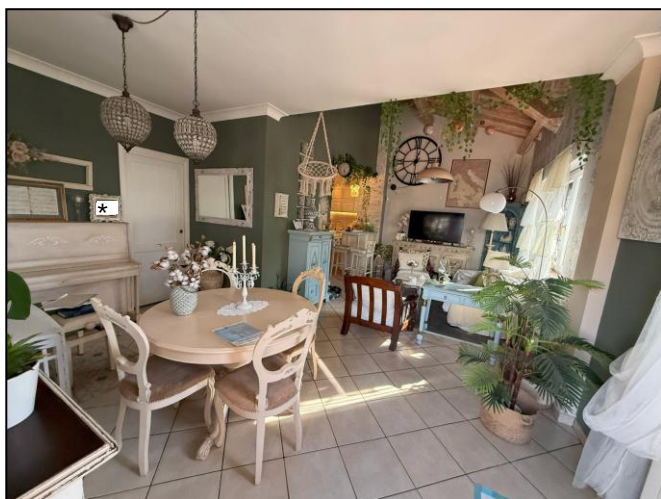
Accesso carrabile e pedonale al civ. 42/a



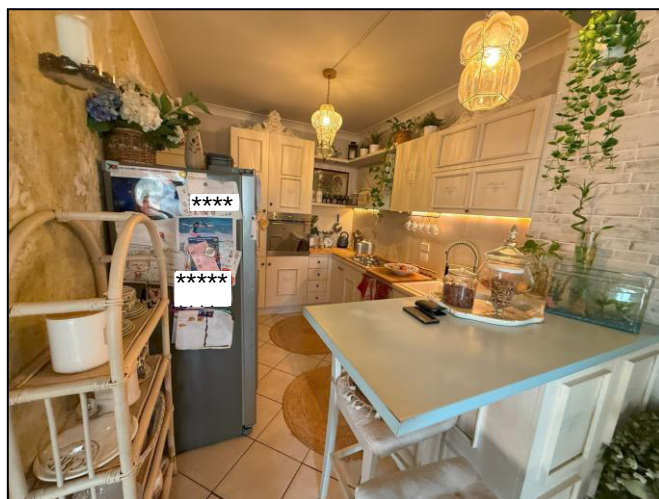
Vista esterna dalla corte di uso esclusivo



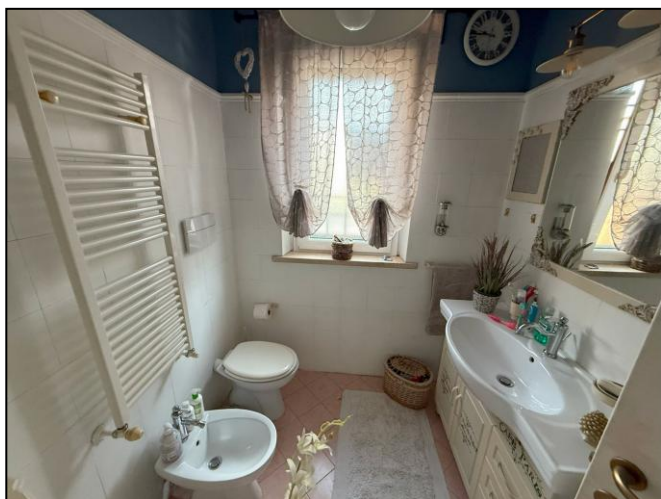
Corte di uso esclusivo



Soggiorno – Piano T



Cucina – Piano T



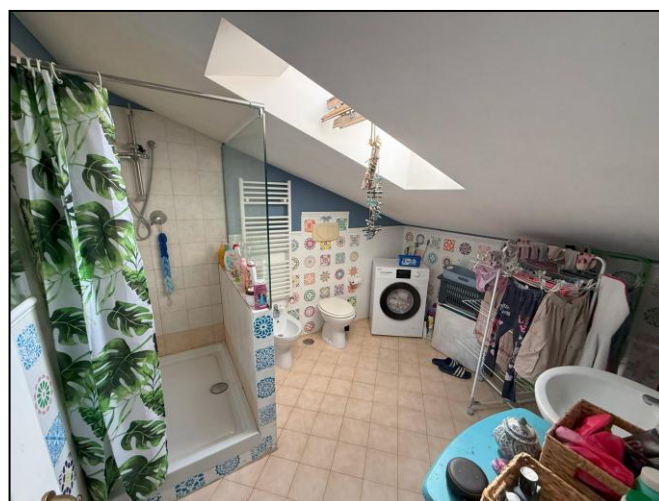
Bagno – Piano T



Scala interna di collegamento tra i piani - P. T.



Soffitta adibita a camera – Piano 1



Soffitta adibita a bagno – Piano 1



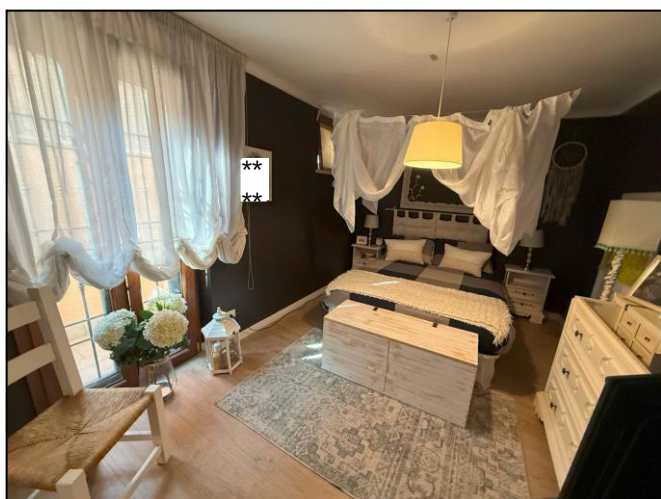
Scala interna di collegamento tra i piani – P. S1



Lavatoio adibito a bagno – Piano S1



Cantina adibita a ripostiglio – Piano S1



Cantina e C.T. adibite a camera – Piano S1



Cantina adibita a camera – Piano S1



Sottoscala adibito a cabina armadio – Piano S1

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel territorio del Municipio X (ex XIII), nella località di "Dragona" nel piano particolareggiato di zona "O" n. 42, situata nella trentaduesima zona di Roma nell'Agro Romano indicata con Z. XXXII Acilia Nord.

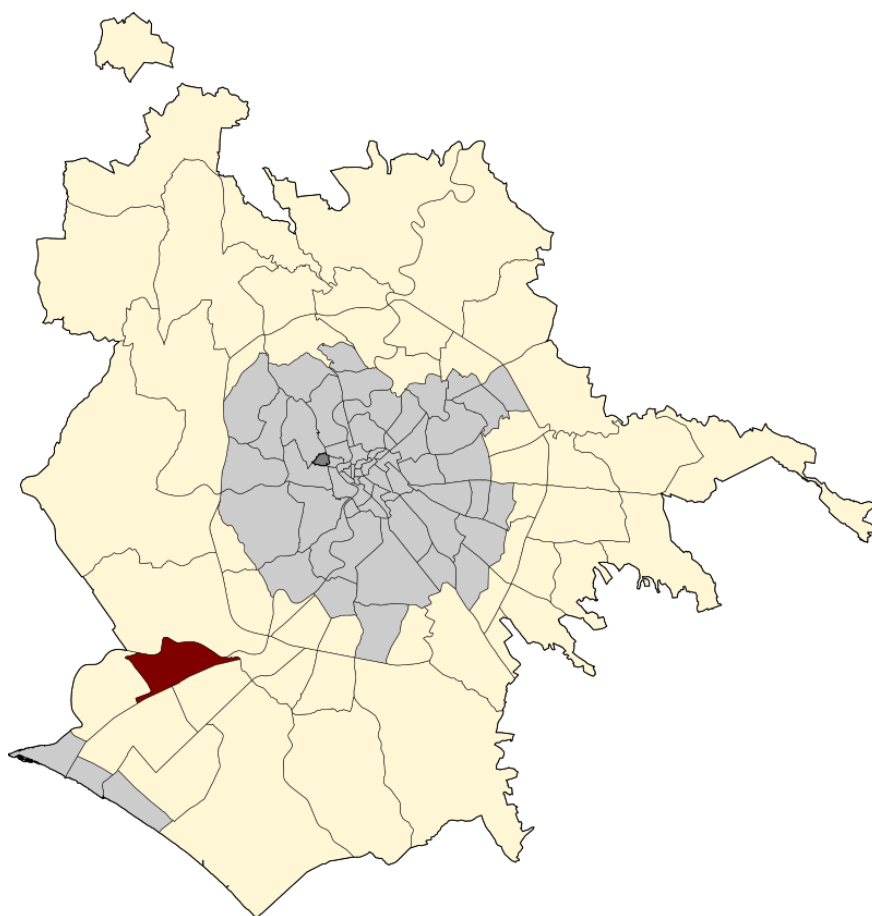
Sorge nell'area sud-ovest della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), fra il fiume Tevere a nord e via del Mare a sud-est. Risulta confinante a nord con la zona Z. XLI Ponte Galeria, a est con la zona Z. XXXI Mezzocammino, a sud con la zona Z. XXXIII Acilia Sud e Z. XXXIV Casal Palocco e ad ovest con la zona Z. XXXV Ostia Antica.

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

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

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

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con diverse fermate di linea su ruota nel raggio di 400 mt dal sito, nonché la distanza di 2,8 km percorribili in 5 minuti di macchina della stazione ferroviaria "Acilia" posta sulla linea Roma-Lido, la presenza nell'area di discreti servizi di prima necessità quali scuole, farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.



Mappa di localizzazione della Zona Z. XXXII - Acilia Nord all'interno delle zone di Roma

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Caiolo, 42/A, interno 2



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Via Caiolo n. 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Il sig. **** *Omissis* **** risulta titolare dell'intera proprietà per la quota di 1/1 per aver acquistato la quota di 1/2 dalla sig.ra **** *Omissis* ****, con atto di compravendita del 11/07/2017 rep. 12188 racc. 9891, trascritto a Roma 1 il 17/07/2017 al n. 58062 di formalità.

Si allegano gli atti di provenienza ventennali ed ultraventennali reperiti dallo scrivente (*cf. allegato 8*).

CONFINI

Il villino oggetto della presente procedura esecutiva, piano S1-T-1, ubicato al civico 46/a di Via Caiolo, risulta confinante con: altro villino sub. 503, altro villino sub. 504, passaggio comune sub. 506 (BCNC), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	43,20 mq	53,20 mq	1	53,20 mq	2,80 m	T
Portici	13,50 mq	15,30 mq	0,35	5,35 mq	0,00 m	T
Giardino / Corte	100,00 mq	110,00 mq	0,18	19,80 mq	0,00 m	T
Villino / Soffitte	19,90 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	1,82 m	1
Villino / Cantine	31,30 mq	41,90 mq	0,50	20,95 mq	2,55 m	S1
Centrale Termica	5,60 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	2,55 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata tenendo conto esclusivamente delle superfici regolarmente assentite, inserite negli elaborati grafici di progetto. Non sono state considerate le superfici derivanti dall'ampliamento verso il terrapieno e l'intercapedine (camera 2 - piano S1), l'accorpamento di locali tecnici (centrale termica - piano S1) e l'annessione del portico (soggiorno - piano T), come meglio specificato più avanti nel quesito relativo alla regolarità urbanistico-edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2012 al 19/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1069, Part. 318, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 19/06/2012 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1069, Part. 318, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 28/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1069, Part. 318, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1069, Part. 318, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 14/03/2017 al 11/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1069, Part. 318, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 11/07/2017 al 14/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1069, Part. 318, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 14/03/2018 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1069, Part. 318, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1069	318	509	6	A/7	5	4,5 vani	86 mq	790,18 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

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

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

Piano terra:

- Accorpamento del portico alla superficie utile interna, con demolizione e ricostruzione della tamponatura esterna.

Piano primo:

- Realizzazione di un bagno completo;
- Diversa conformazione delle finestre a soffitto velux.

"Tutte le lavorazioni sopra descritte risultano eseguite in funzione di un utilizzo residenziale delle soffitte."

Piano seminterrato:

- Demolizione e ricostruzione generica di tramezzi per una diversa distribuzione interna, a creare due camere, bagno, cabina armadio, ripostiglio e disimpegno;
- Accorpamento della centrale termica nella superficie utile della camera 1;
- Accorpamento parziale dell'intercapedine ed ampliamento nel terrapieno a realizzare la camera 2;
- Demolizione del lavatoio con realizzazione di un bagno completo;

"Tutte le lavorazioni sopra descritte risultano eseguite in funzione di un utilizzo residenziale delle cantine."

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

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

Planimetria catastale in atti (anno 2017):

Data: 27/01/2025 - n. T393834 - Richiedente:]*****

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0130682del 14/03/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Caiolo (ostia Antica) civ. 42/A	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1069 Particella: 318 Subalterno: 509	Compilata da: Pistoni Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 09143

ABITAZIONE

Interno: 2

PIANO TERRA
Altezza: cm.300

PIANO PRIMO
Altezza med.: cm. 180

PIANO SEMINTERRATO
Altezza: cm. 260

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2025 - n. T393834 - Richiedente:]*****

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1069 - Particella 318 - Subalterno 509 >
 VIA CAIOLO n. 42/A Interno 2 Piano S1-T - 1

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

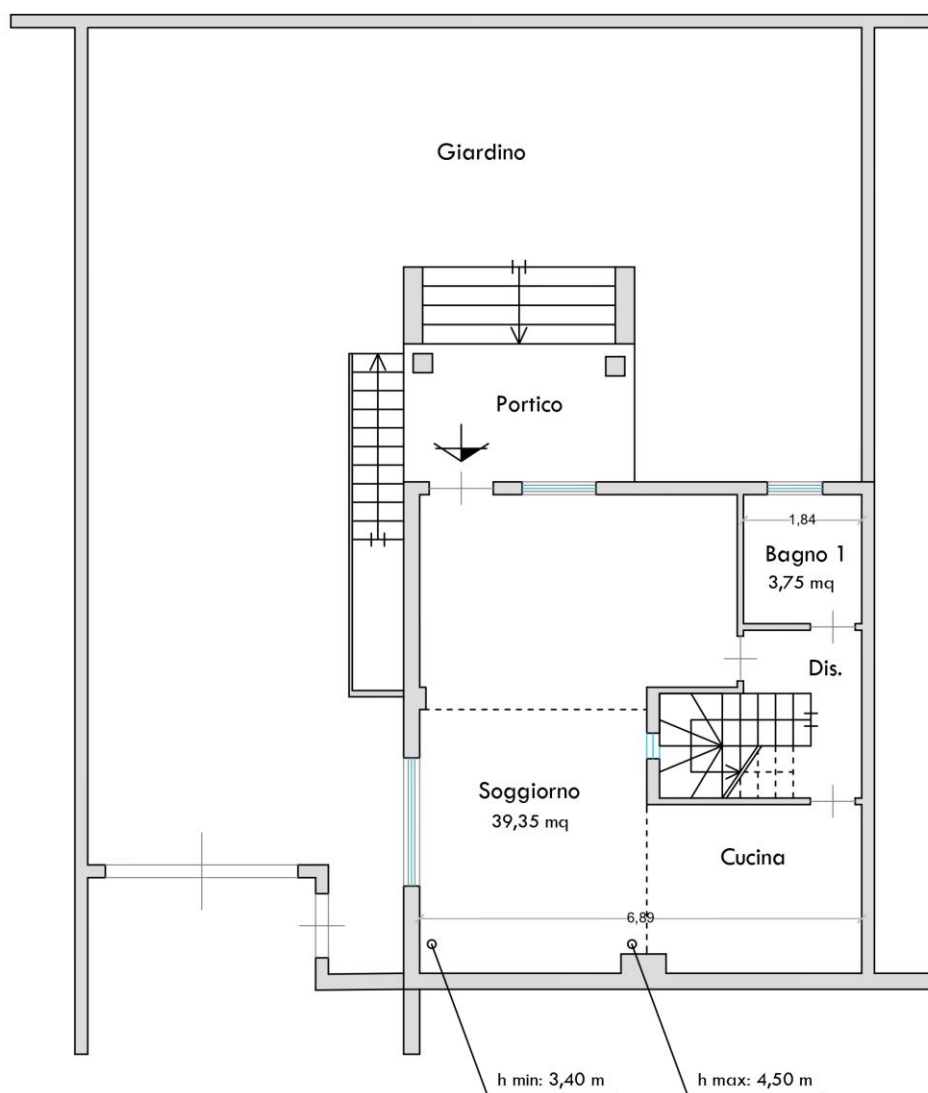
VILLINO

LOTTO UNICO - Bene n. 1

Via Caiolo n. 42/A - Piano S1-T-1 / Interno 2

h media : 3,95 mt / CAP: 00119 - Roma (RM)

Piano Terra



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

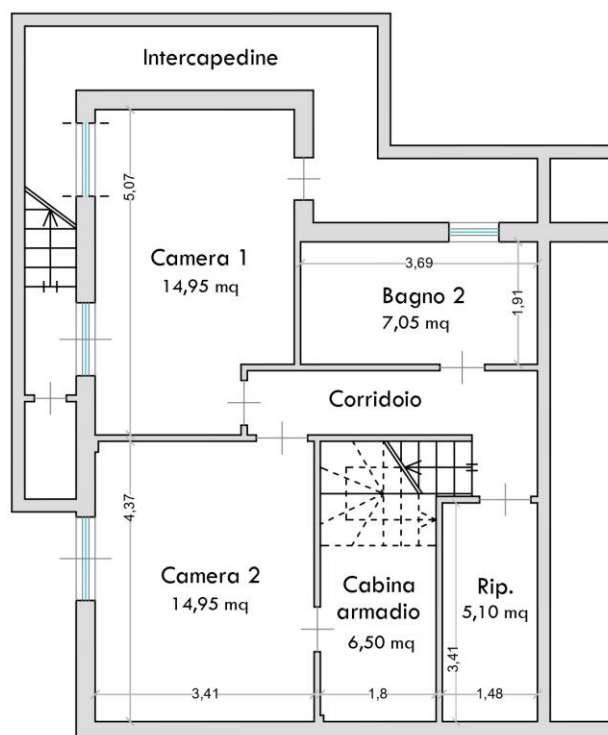
VILLINO

LOTTO UNICO - Bene n. 1

Via Caiolo n. 42/A - Piano S1-T-1 / Interno 2

h: 2,55 mt / CAP: 00119 - Roma (RM)

Piano Seminterrato



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

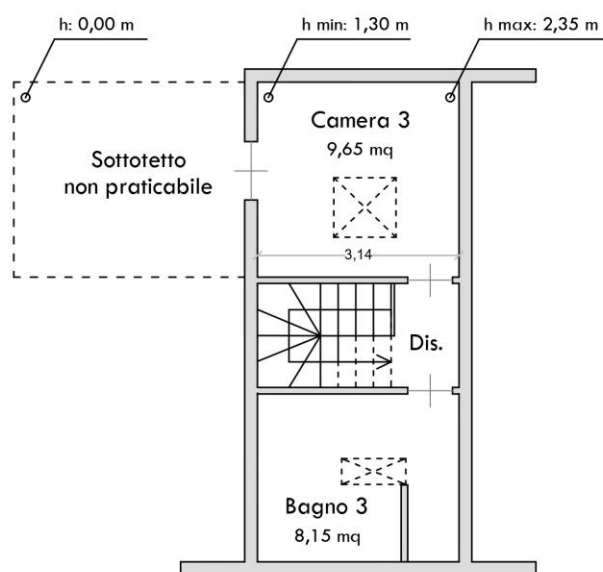
VILLINO

LOTTO UNICO - Bene n. 1

Via Caiolo n. 42/A - Piano S1-T-1 / Interno 2

h media: 1,82 mt / CAP: 00119 - Roma (RM)

Piano Primo



PATTI

La società costruttrice **** Omissis **** in persona del suo legale rappresentante ha presentato in data 3 marzo 2008 al n. 14972 di protocollo un progetto per la demolizione dei fabbricati già esistenti sul terreno e la costruzione di un edificio pentafamiliare (vedi quesito "Regolarità edilizia"), e che il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione da parte della società di un atto d'obbligo, rinvenuto all'interno del fascicolo di progetto:

a) **Atto d'obbligo a rogito Notaio Alessandra Federico del 14/10/2010 rep. 8500 racc. 4294**, trascritto a Roma 1 il 16/04/2010 al reg. gen. 45813 - reg. part. 26016, mediante il quale la società costruttrice "**** Omissis ****" presentò il progetto di cui sopra, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione di un atto mediante il quale la società stessa, si è obbligata per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- *a vincolare l'area occorrente di mq 1000 di terreno di sua proprietà, risultante dalla demolizione, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", che di seguito si riporta;*
- *a destinare ed a mantenere permanentemente a parcheggio privato la superficie di mq 72 assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è contornata con il colore rosso;*
- *a sistemare ed a mantenere permanentemente a verde gli spazi di distacco del fabbricato i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a mantenere a dimora n. 6 alberature esistenti di altezza non inferiore a mt 4,50, così come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", nella quale planimetria le superfici destinate a giardino sono contornate con il colore verde;*
- *a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dell'intero edificio ed a mantenere a giorno le zone porticate, così come riportato nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", conforme al progetto approvato.*

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

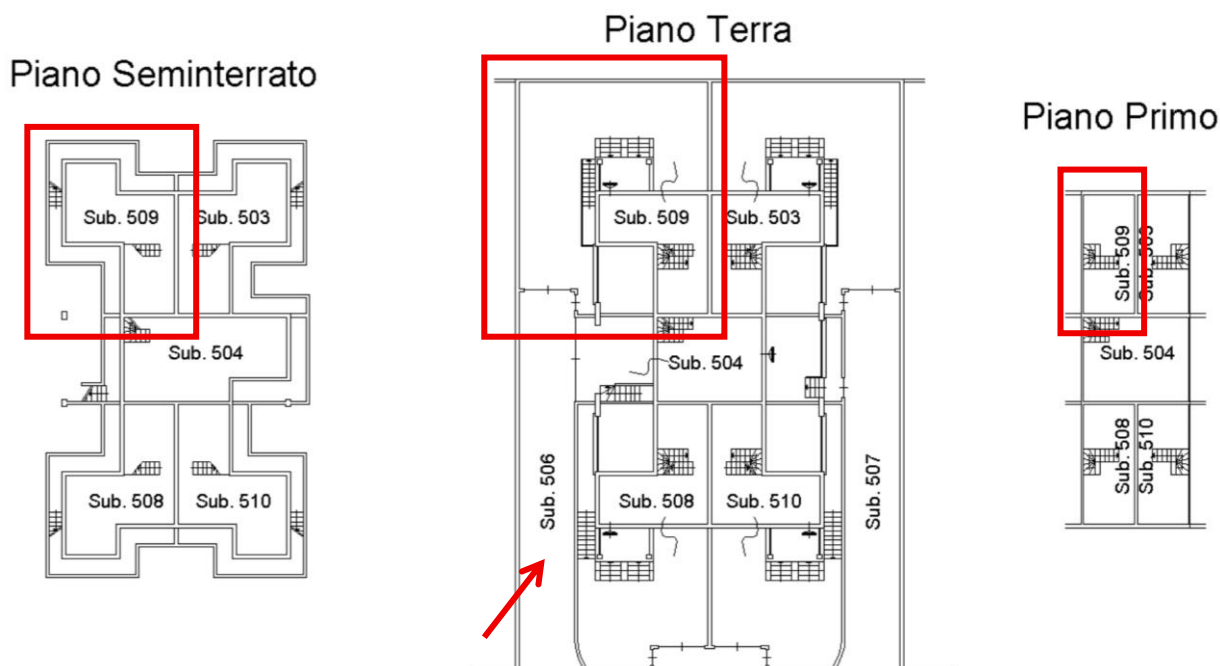
STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, sia negli ambienti interni sia nelle pertinenze esterne. Le finiture interne risultano integre e funzionali, senza evidenze di fenomeni di degrado tali da comprometterne l'ordinaria fruibilità. Gli impianti risultano in uso e funzionanti, sebbene non siano state esibite le relative certificazioni di conformità. La corte esterna presenta condizioni complessivamente buone, fatta eccezione per il distacco locale del rivestimento lapideo della scala esterna.

PARTI COMUNI

In relazione all'unità immobiliare pignorata, si rileva la presenza di una sola parte comune di rilievo, costituita dal vialetto di distribuzione censito al Catasto Fabbricati quale bene comune non censibile (sub. 506), utilizzato congiuntamente dal villino oggetto di pignoramento e dal villino adiacente non pignorato. Tale porzione ha funzione esclusivamente distributiva e di collegamento ai rispettivi ingressi.

Elaborato planimetrico in atti – prot. RM0130732 del 2017:



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

Altezza interna utile media – piano S1 (cantina): h 2,55 m;

Altezza interna utile media – piano 1 (soffitta): h 1,82 m media, con porzioni non pienamente praticabili.

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

Solai: laterocemento;

Copertura: a falde inclinate con manto in tegole di laterizio e orditura lignea a vista sugli sporti;

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

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, con finiture decorative nella zona giorno;

Pavimentazioni interne: gres ceramico al piano terra e nel sottotetto; gres effetto legno al piano S1;

Pavimentazioni esterne: cemento stampato;
Infissi esterni: in legno con vetrocamera, dotati di grate metalliche di sicurezza;
Porte interne: in legno;
Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante, conforme alla tipologia residenziale, privo di certificazione esibita;
Impianto idrico-sanitario: autonomo, funzionante, privo di certificazione esibita;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio e climatizzazione mediante split a pompa di calore;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** priva di regolare titolo, come dichiarato nel verbale di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 14/05/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1973 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita (TERRENO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Alberto Fazio	28/07/1973	2990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/08/1973	-	46331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2008 al 19/06/2012	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Alessandra	20/02/2008	6523	3124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/02/2008	-	11910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/06/2012 al 11/07/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Alessandra	19/06/2012	10214	5344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/06/2012	65267	48096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2017 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carmen Cenere	11/07/2017	12188	9891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/07/2017	85918	58062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/06/2012
Reg. gen. 8685 - Reg. part. 65268
Importo: € 408.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 204.000,00
Rogante: Federico Alessandra
Data: 19/06/2012
N° repertorio: 10216
N° raccolta: 5345

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 1 il 16/04/2010
Reg. gen. 45813 - Reg. part. 26016
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 22/04/2024
Reg. gen. 36365 - Reg. part. 47881
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

Tipologia di strumento: **Zona O** / Denominazione: **ZO 42 Dragona** / Municipio: **X**



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

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

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

- 1.** Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
- 2.** Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
- 3.** I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
- 4.** I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
- 5.** In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per

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

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

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

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

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

Rete ecologica: - Nulla.



Carta per la Qualità: - Nulla.



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

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

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

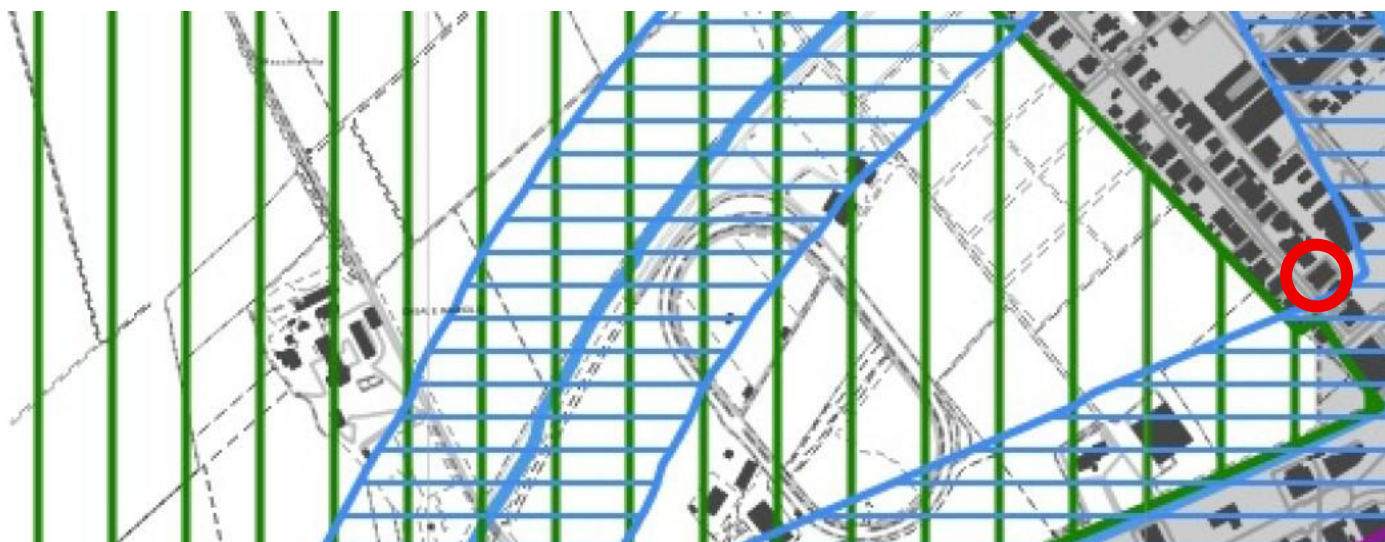
- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani.



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

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti urbani.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato dalla soc. **** Omissis ****, giusto **progetto** per demolizione e nuova edificazione per l'esecuzione di lavori di un edificio pentafamiliare, **presentato in data 03/03/2008 prot. n. 14972**.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, l'amministrazione richiedeva alla società costruttrice diversa documentazione ai fini dei nulla osta necessari per il rilascio del titolo, quali l'atto d'obbligo precedentemente esposto (vedi quesito "Patti"), elaborati grafici nuovi tipi prot. 1035 del 11/01/2010 (che si allega), valutazione previsionale clima acustico, autocertificazioni igienico-sanitarie, perizia giurata, parere favorevole del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano, quietanze varie e quant'altro necessario.

A seguito di tutta la documentazione richiesta, vista tutta la documentazione presentata, **è stato rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX P.A.U. il Permesso di Costruire n. 321 (prot. 35091) in data 26/05/2010**.

Si precisa che nonostante la documentazione progettuale reperita, a seguito di ricerche esperite dallo scrivente presso il IX Dip. PAU, lo stesso ufficio riferisce che ad oggi non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

* * * *

RICERCHE DEI TITOLI URBANISTICO-EDILIZI SUCCESSIVI:

- Pratiche edilizie reperite - Municipio X:

Considerate le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, lo scrivente a seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso il Municipio Roma X, competente per territorio, è stata reperita n. 1 pratica edilizia di tipo D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per interventi di ampliamento cd. PIANO CASA, n. 1 pratica di fine lavori e n. 1 pratica per comunicazione di manutenzione ordinaria, tutte acquisite in formato digitale e corredate da allegati, come di seguito riportate:

- **D.I.A. ai sensi dell'art. 22 e art. 23 DPR 380/01 "cd. PIANO CASA", prot. 150765 del 29/12/2016**, per intervento di ampliamento e conseguente una diversa distribuzione interna dei tramezzi, riferita al solo piano terra, con annessione di parte del portico alla superficie utile e conseguente ampliamento della superficie abitabile nel soggiorno, senza cambio d'uso delle destinazioni originariamente assentite;

- **Fine lavori prot. 31462 del 23/03/2017**, presentata dal medesimo tecnico Progettista e Direttore dei Lavori della D.I.A. suindicata, il quale mediante dichiarazione certificava che i lavori inerenti la D.I.A. prot. 150765 del 29/12/2016 sono terminati il 21/03/2017, completati in conformità degli elaborati progettuali e di aver presentato la denuncia di accatastamento prot. RM130682 del 14/03/2017;

- **Comunicazione di M.O. Manutenzione Ordinaria per attività di edilizia libera prot. 149720 del 22/12/2021**, presentata dall'esecutato sig. **** Omissis ****, per ripristino dei frontalini dei balconi, marcapiani e cornicioni, nella spicconatura dei parapetti, nella ripresa saltuaria dell'intonaco ammalorato, nella sbrossatura e successiva verniciatura delle ringhiere, nella manutenzione delle

soglie, pulitura di superfici in pietra o marmo, nel lavaggio della cortina e successiva ristillatura profonda dei giunti, rasatura e tinteggiatura.

In ultimo si precisa che, oltre le pratiche sopra esposte null'altro è stato rinvenuto, come da comunicazione ufficiale rilasciata dall'Amministrazione Comunale - edilizia privata del Municipio X, che si allega in copia alla presente relazione.

CONCLUSIONI TITOLI URBANISTICO-EDILIZI:

Alla luce della documentazione acquisita presso gli uffici comunali competenti e degli atti visionati, si può affermare che:

- il fabbricato risulta edificato con regolari titoli abilitativi;
- in epoca successiva sono state eseguiti interventi di ampliamento e di ridistribuzione interna (piano terra) regolarmente denunciate con D.I.A. nel 2016, concluse con collaudo finale nel 2017 ed opere di manutenzione ordinaria nel 2021.

Non risultano rilasciati certificati di agibilità successivamente alle sanatorie, né è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), non essendo stati forniti i documenti tecnici obbligatori necessari (dati impiantistici, stratigrafie, libretti di impianto, ecc.).

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.

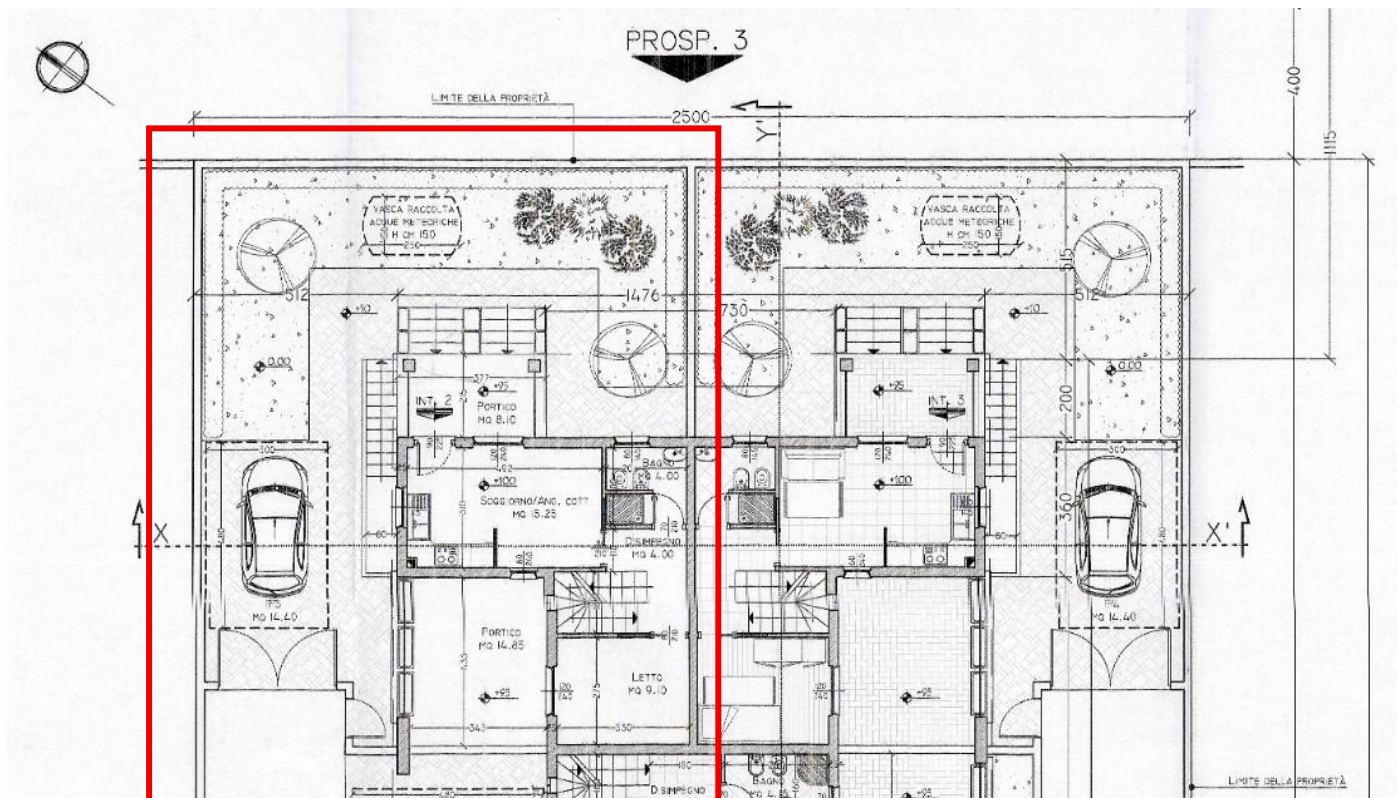
A fini illustrativi, di seguito si riportano gli stralci grafici urbanistici a ricostruire lo stato legittimo dell'immobile, con la planimetrie delle difformità urbanistiche rilevate rispetto lo stato attuale, predisposti dallo scrivente per evidenziare le principali difformità rilevate:



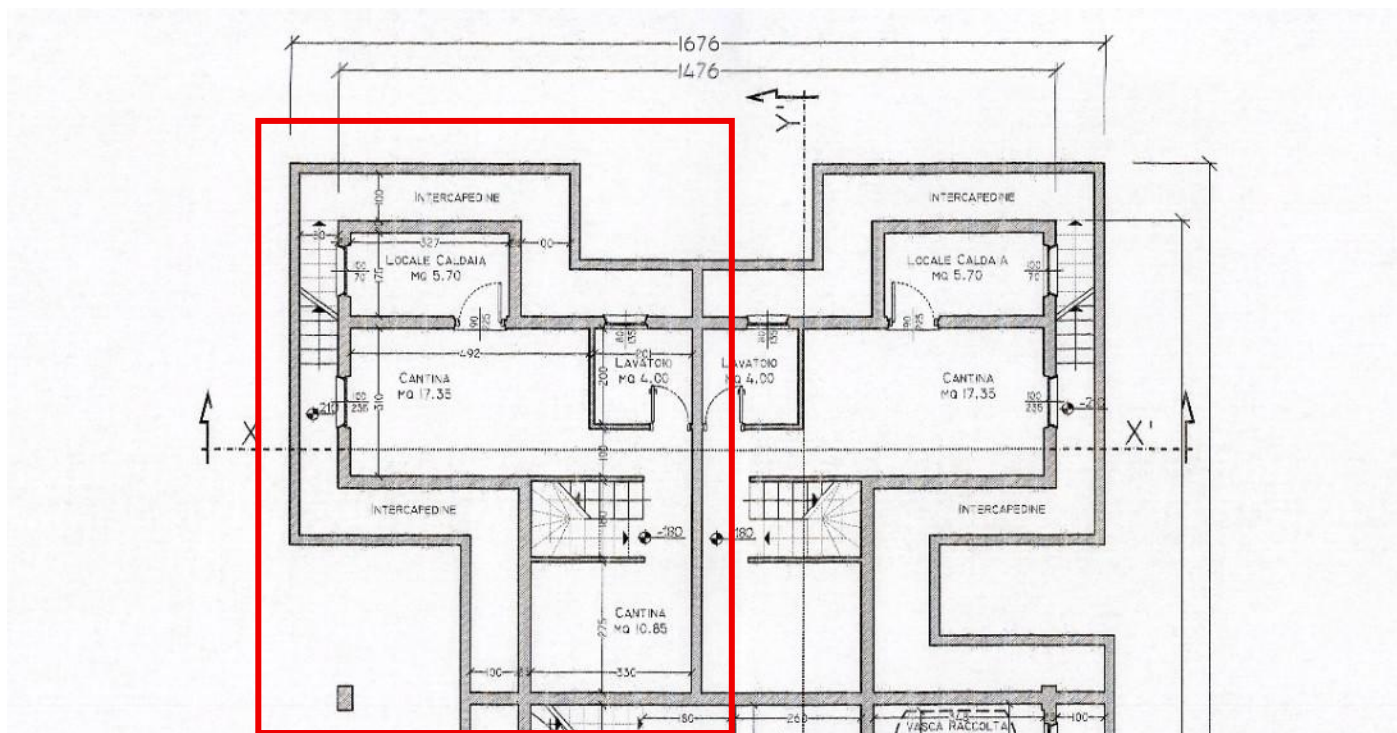
Ingombro dell'immobile oggetto di pignoramento

Permesso di Costruire n. 321 del 26/05/2010 - Elaborati grafici

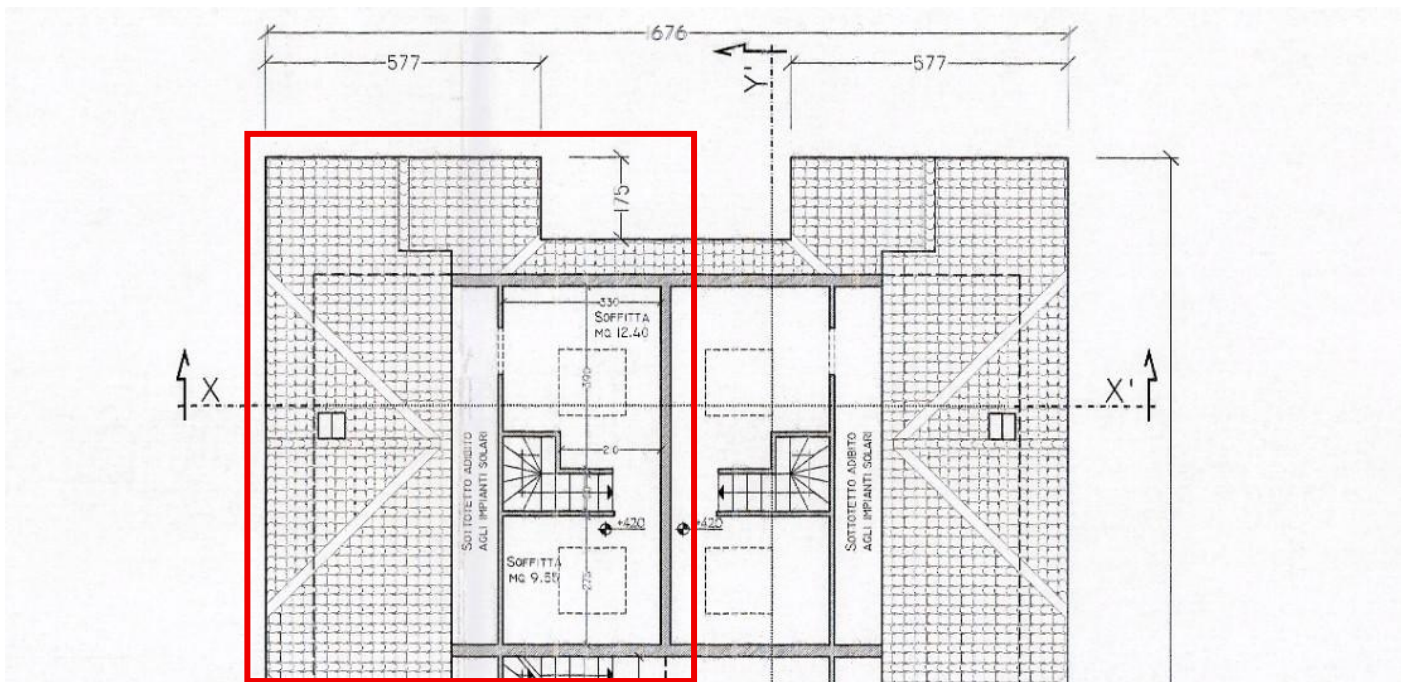
Piano Terra:



Piano Seminterrato:

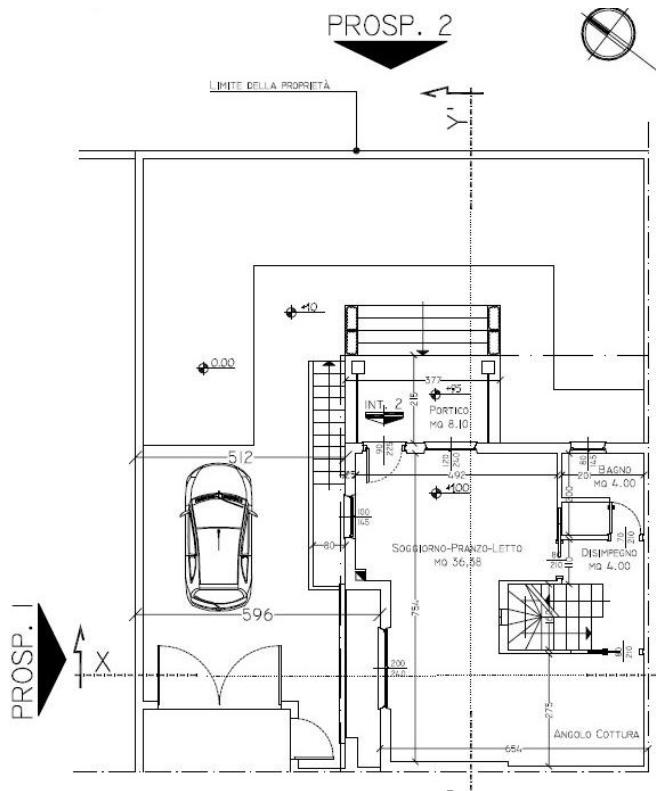


Piano Primo:

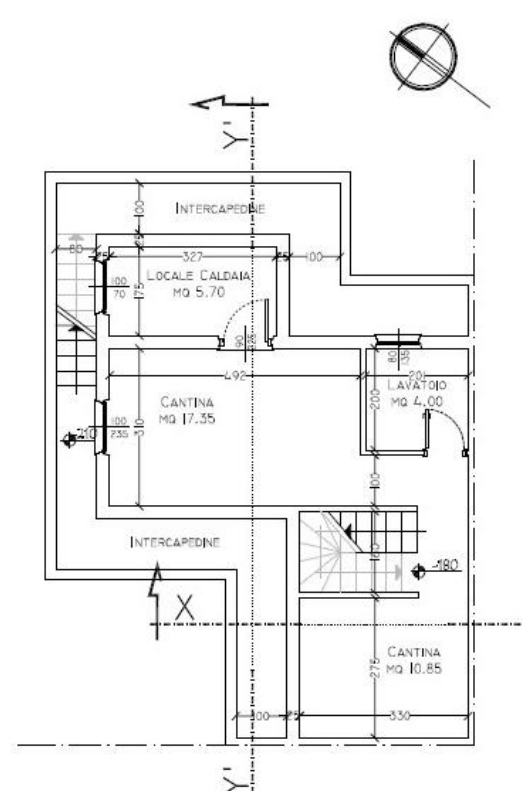


D.I.A. "piano casa" prot. 150765 del 29/12/2016 - Elaborati grafici

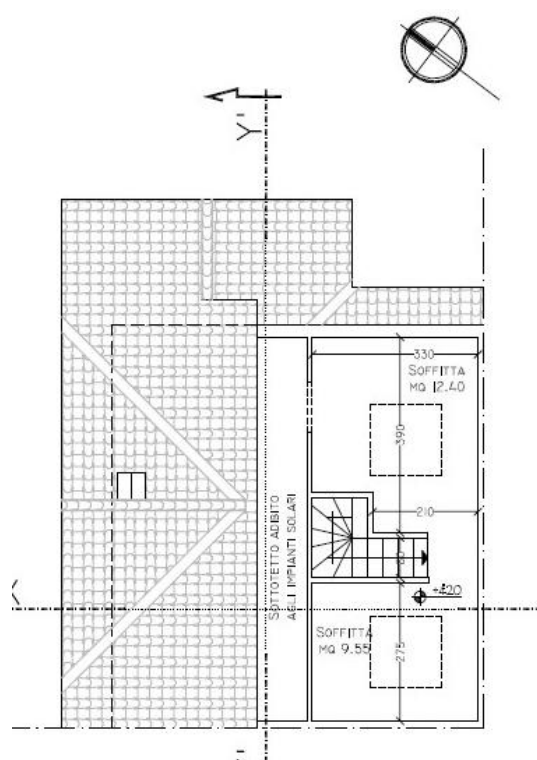
Piano Terra:



Piano S1 (non oggetto di intervento):



Piano Primo (non oggetto di intervento):



Prospetti:

PROSPETTO 1 POST OPERAM
Rapp. 1:100



PROSPETTO 2 POST OPERAM
Rapp. 1:100



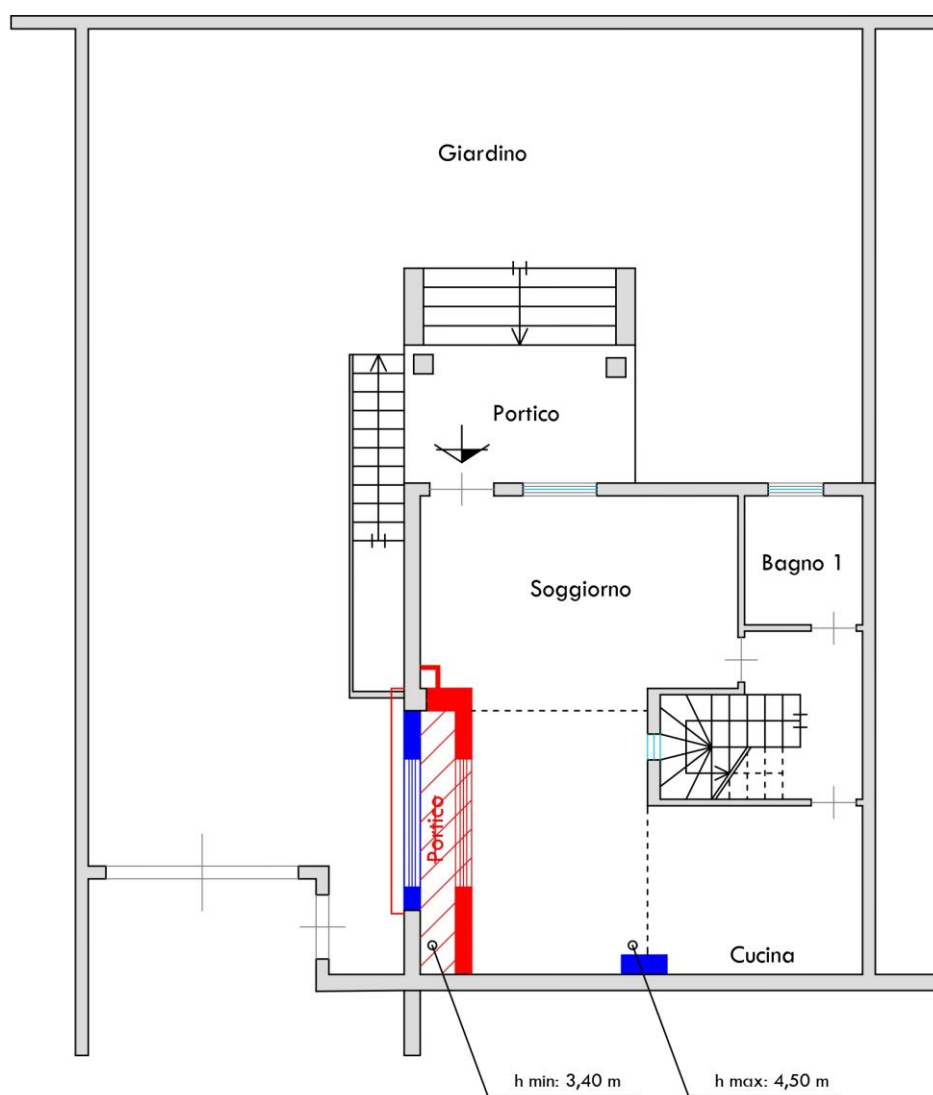
PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO UNICO - Bene n. 1

VILLINO / PIANO T

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Ampliamento su portico (da ripristinare)

Con riferimento alla D.I.A.
Prot. n°150765 del 29/12/2016



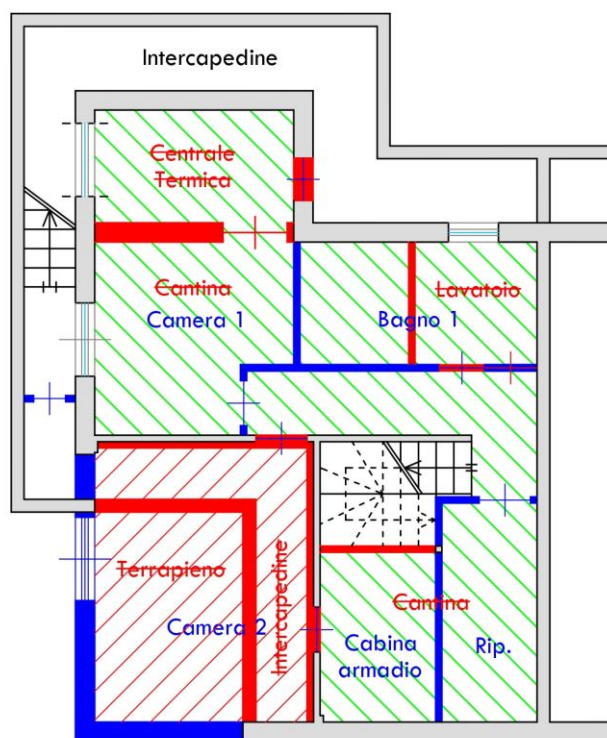
PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO UNICO - Bene n. 1

VILLINO / PIANO S1

Con riferimento alla D.I.A.
Prot. n°150765 del 29/12/2016

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Ampliamento su terrapieno (da ripristinare)
-  Cambio d'uso in residenziale (da ripristinare)



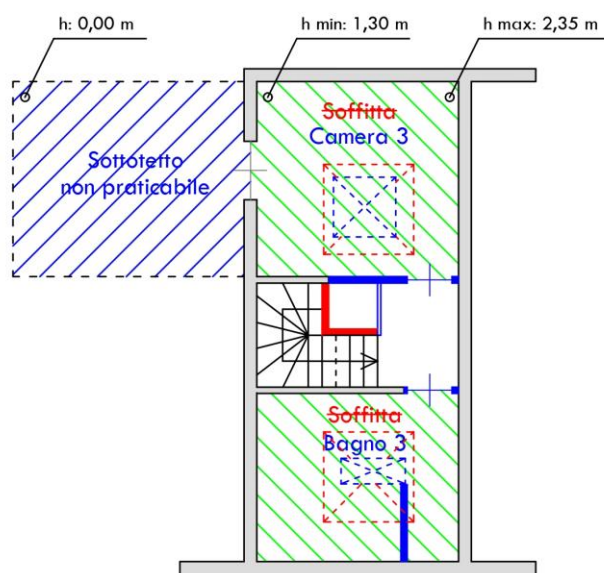
PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO UNICO - Bene n. 1

VILLINO / PIANO S1

Con riferimento alla D.I.A.
Prot. n°150765 del 29/12/2016

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Sottotetto non praticabile (da ripristinare)
-  Cambio d'uso in residenziale (da ripristinare)



REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica assentita (D.I.A. prot. 150765 del 29/12/2016, con fine lavori del 21/03/2017) si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- ulteriore ampliamento della superficie utile al piano terra mediante eliminazione del portico laterale, oltre quanto assentito con la D.I.A.;
- cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (cantina) e del piano primo (soffitta) in ambienti residenziali, in assenza di titolo abilitativo;
- ampliamento della superficie del piano seminterrato mediante sbancamento del terrapieno e accorpamento di parte dell'intercapedine;
- modifiche interne (ridefinizione tramezzi e realizzazione servizi igienici) funzionali ai cambi di destinazione d'uso sopra descritti.

Tali interventi non risultano sanabili con gli strumenti urbanistico-edilizi vigenti, in quanto incidono su destinazioni e superfici che costituiscono parametri edilizi essenziali, pertanto l'immobile dovrà essere riportato allo stato legittimo risultante dall'ultima pratica assentita (D.I.A. prot. 150765 del 29/12/2016), con particolare riferimento a:

- ripristino dell'intercapedine e della centrale termica al piano seminterrato, mediante chiusura del varco attualmente praticato verso l'attuale camera 2 e ricostruzione della muratura originaria nell'attuale camera 1;
- ripristino della destinazione accessoria (non abitabile) del piano seminterrato e del piano primo;
- ripristino del portico e della superficie utile al piano terra secondo quanto assentito in D.I.A.

In considerazione dell'entità delle opere necessarie, del loro carattere strutturale e impiantistico e delle demolizioni e ricostruzioni richieste per il ripristino, si stima un'incidenza economica pari a circa il 10 % del valore di mercato dell'immobile, da considerarsi quale costo a carico dell'eventuale aggiudicatario.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

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

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

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito positivo con il reperimento del fascicolo di progetto prot. 14972/2008, che si allega integralmente (cfr. allegato 10).

- Municipio X - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), nonché rispetto i titoli urbanistico-edilizi assentiti (permesso di costruire 2010, DIA per ampliamenti del 2016), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio X di competenza, con domanda

di accesso agli atti prot. CO/86833 del 18/06/2025 in seguito al quale, l'ufficio tecnico rispondeva positivamente indicando la DIA, il fine lavori e la Manutenzione ordinaria sopra esposte, per interventi di ampliamento e modifiche interne del solo piano terra, senza cambi di destinazione d'uso, inviando anche numerosi file in allegato con nota prot. CO/94607 del 02/07/2025, dichiarando che non risultano ulteriori pratiche presentate oltre quelle già inviate. Si allega risposta (cfr. allegato 9).

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma, si precisa che non risultano in essere domande di condono presentate per l'immobile pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Villino con corte pertinenziale esclusiva ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo,42/A, interno 2, piano S1-T-1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1069, Part. 318, Sub. 509, z.c. 6, cat. A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 86 mq, rendita € 790,18 intestato al sig. **** Omissis **** (proprietà 1/1).

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

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

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

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

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

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

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

Ville & Villini: **2.391,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Dragona - anno 2025).

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

Ville e Villini: **2.350,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

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

- Villino paragonabile n. 1: € 259.000,00 / 130,00 mq = 1.992,30 €/mq;

- Villino paragonabile n. 2: € 289.000,00 / 160,00 mq = 1.806,25 €/mq;

- Villino paragonabile n. 3: € 255.000,00 / 125,00 mq = 2.040,00 €/mq;

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

(1.992,30 €/mq + 1.806,25 €/mq + 2.040,00 €/mq) / 3 = 5.838,55 €/mq / 3 = 1.946,18 €/mq arrotondato a **1.950,00 €/mq**

* * * *

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

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

(2.391,00 €/mq + 2.350,00 €/mq + 1.950,00 €/mq) / 3 = 6.691,00 €/mq / 3 = 2.230,33 €/mq arrotondato a **2.250,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

114,00 mq x 2.250,00 €/mq = € 256.500,00 (prezzo da decurtare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Caiolo,42/A, interno 2	114,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 256.500,00	100,00%	€ 256.500,00
Valore di stima (da decurtare):					€ 256.500,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

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

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

--- Coefficiente di svalutazione dovuto ai costi per il ripristino dei luoghi, pari al 10 %;
--- Coefficiente di svalutazione ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

(€ 256.500,00 - 10 %) - 10 % = € 207.765,00 arrotondato a € 208.000,00

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 208.000,00

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

Roma, li 04/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastale in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Elaborato planimetrico in atti
- ✓ 06_Planimetria stato attuale e difformità
- ✓ 07_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 08_Atti di provenienza
- ✓ 09_Accesso agli atti – Municipio 14
- ✓ 10_Documenti urbanistici – progetto
- ✓ 11_Patti
- ✓ 12_Quotazioni immobiliari
- ✓ 13_Scheda riassuntiva
- ✓ 17_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 440/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Caiolo,42/A, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1069, Part. 318, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	114,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Villino con corte pertinenziale esclusiva, ubicato nella località di "Dragona" all'interno della zona Z. XXXII Acilia Nord, nel territorio del Municipio X di Roma Capitale, più precisamente in Via Caiolo n. 42/A, piano S1-T-1, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'immobile è parte di un edificio pentafamiliare con accesso carrabile e pedonale ubicato in Via Caiolo al civico 42/A, attraverso un tratto di passaggio comune identificato al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile (BCNC – sub. 506), non oggetto di pignoramento, il quale costituisce la viabilità di accesso esclusiva alle porzioni residenziali retrostanti. Al termine del percorso si giunge al cancello carrabile in ferro, affiancato da cancelletto pedonale, che immettono nella corte privata dell'immobile de quo. Il villino presenta prospetti intonacati e tinteggiati in colore caldo, con inserti in mattoncino faccia a vista sugli spigoli e sui sostegni del portico. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole e travature lignee a vista, sia negli sporti esterni sia in parte all'interno della zona giorno. Le facciate risultano in buone condizioni generali, senza evidenti fenomeni di degrado, salvo degrado del rivestimento lapideo della scala esterna con cedimenti/distacchi della fascia inferiore in prossimità del piano di calpestio. L'area esterna si presenta completamente pavimentata in cemento stampato, con sviluppo a "L" attorno al fabbricato, dotata di muretti di contenimento perimetrali; nella porzione antistante l'ingresso principale è presente una scala in muratura con rivestimento in travertino e parapetti in muratura e ferro battuto, che conduce ad un portico coperto che anticipa l'accesso nell'abitazione. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'unità immobiliare si presenta complessivamente in buone condizioni, con ambienti regolarmente abitati e rifiniti. Le pavimentazioni risultano omogenee e ben conservate: al piano terra e primo in gres ceramico, mentre al piano seminterrato si rileva un gres effetto legno posato in epoca più recente. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, in parte con finiture decorative e in parte con semplice tinteggio, senza evidenti fenomeni di umidità o distacchi, fatta eccezione per alcuni segni di normale usura derivanti dall'ordinaria fruizione dei locali. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di grate metalliche di sicurezza, in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno laccato. I servizi igienici si presentano funzionali: al piano terra è presente un bagno finestrato con doccia; al piano seminterrato un bagno di maggiori dimensioni dotato di doccia e vasca; nel sottotetto un bagno con apertura a tetto, anch'esso in buone condizioni generali. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo con radiatori in alluminio nei vari ambienti; sono presenti unità di climatizzazione a parete al piano terra e nel sottotetto. Si precisa che non sono state esibite o fornite le relative certificazioni degli impianti. Pertanto si riepiloga che, il villino oggetto della presente procedura esecutiva, sviluppato al piano seminterrato, terra e primo, interno 2, internamente risulta così composto: al piano terra da un doppio soggiorno, cucina, disimpegno e scala di accesso ai piani inferiore e superiore; al piano primo (soffitta) da un disimpegno, camera e bagno; al piano seminterrato (cantina) da disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e cabina armadio. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 11/03/2025 e 14/05/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1069, Part. 318, Sub. 509, Via Caiolo n. 42/A, piano S1-T-1, interno 2, z.c. 6, cat. A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 86 mq, rendita € 790,18 intestato al sig. **** Omissis **** (proprietà 1/1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		