
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 1271/2024 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T.....	13
Precisazioni.....	14

Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	20
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	25
Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	29
Vincoli od oneri condominiali	30

Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	30
Stima / Formazione lotti	30
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1271/2024 del R.G.E.	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.180,00	38

INCARICO

In data 02/04/2025, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, 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** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Si tratta della porzione di una villa bifamiliare sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, di vani 12, distinta in catasto con foglio 1078 particelle graffate 262 sub 2 - 262 sub 6, con annessi autorimessa (descritta come Bene 2) e Magazzino con locale di deposito (descritto come Bene 3).

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di Roma, Municipio X, quartiere Stagni d'Ostia, nella zona Z. XXXIV, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido.

Stagni di Ostia è parte del territorio storico di Ostia antica. Confina a nord-ovest con la Via del Mare, includendo le aree della zona commerciale artigianale tra via Ostiense; il quartiere è delimitato dalla Ferrovia Roma-Lido, e confina a sud con l'abitato meglio noto con nome di Longarina, a sud-est con via del Fosso di Dragoncello e con il canale dei Pescatori. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati nonché da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000.

La porzione di villa in stima si sviluppa sui piani terra, primo e secondo (sottotetto) collegati tra loro da una scala interna e risulta articolata come segue:

- Piano terra: composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, accessori e giardino a livello;
- Piano primo: composto da quattro camere, due bagni, e due balconi;
- Piano secondo (sottotetto): composto da una camera e balcone.

I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti; la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense.

L'area in cui ricadono i beni pignorati risulta collegata con la linea autobus 018 che mette in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Roma - Lido.

La principale caratteristica del quartiere è la notevole presenza d'acqua nel sottosuolo, riconducibile alla bonifica dei ravennati di cui resta il transito di tre importanti/canali di bonifica e del relativo impianto di sollevamento per superare il dislivello verso il canale dei pescatori.

Fino alla data della bonifica, gran parte dell'area del quartiere era occupata da un ampio stagno, da cui è poi derivato il nome stesso del quartiere. Le terre bonificate furono poi destinate ad uso agricolo, fino alla seconda

metà degli anni '80, periodo in cui si cominciò ad edificare abusivamente, spesso in economia, nell'ambito di quel fenomeno che successivamente venne definito "abuso di necessità". Negli anni successivi le varie amministrazioni comunali provvidero a programmare il recupero dell'area fino alla redazione dell'attuale "Piano particolareggiato di Recupero Urbanistico Integrato con l'E.R.P. - Stagni di Ostia".

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Si tratta della autorimessa annessa alla villa descritta sub Bene 1, sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno B, di mq. 23, distinto in catasto con foglio 1078 particella 262 sub 4

Detto locale garage risulta essere stato trasformato illegittimamente in magazzino con WC annesso.

In adiacenza risulta altresì realizzata abusivamente una tettoia.

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido.

La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000.

I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense.

I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Si tratta del magazzino e locale deposito e relativa corte annesso alla porzione di villa descritta sub Bene 1 della presente relazione estimativa, sito in Roma Via Giulio Quirino Giglioli avente accesso dal civico 32 (catastalmente 38) sito al piano terra, interno B, di mq. 25, distinto in catasto con foglio 1078, particelle graffate 297 sub 2 - 297 sub 4.

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido.

La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e

successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000.

I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense.

I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Il compendio immobiliare confina con: porzione di villino distinta con int. n.1, particelle 263 e 3793, via Giulio Quirino Giglioli, salvo altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

L'immobile in questione confina con proprietà ***
Giglioli, salvo altri.

distacco su Via Giulio Quirino

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,00 m	T-1
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	0,00 m	
Giardino	410,00 mq	410,00 mq	0,18	73,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				302,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				302,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,38 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	25,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	1,80 m	T

Giardino	450,00 mq	450,00 mq	0,18	81,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/2002 al 13/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 2-6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 VANI
Dal 13/09/2004 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 2 - 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani
Dal 15/11/2007 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 2-6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 VANI
Dal 11/10/2018 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 2-6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 VANI Superficie catastale 248 mq Rendita € 1.797,27 Piano T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/2002 al 13/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Piano T
Dal 13/09/2004 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Piano T
Dal 15/11/2007 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Piano T

Dal 11/10/2018 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 262, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 23 m2 Superficie catastale 31 mq Rendita € 108,09 Piano T
------------------------------	-------------------	--

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/2002 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 297, Sub. 2-4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 25 mq
Dal 13/09/2004 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 297, Sub. 2-4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 25 mq Rendita € 117,49 Piano T
Dal 15/11/2007 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 297, Sub. 2-4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 25 Superficie catastale 25 mq Rendita € 117,49
Dal 11/10/2018 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 297, Sub. 2-4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 25 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 117,49 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1078	262	2-6	6	A7	4	12 VANI	248 mq	1797,27 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria degli immobili, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegata all'istanza di condono.

Di seguito si riportano le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, graficamente indicate in Allegato

ABITAZIONE – PT

- Illegittimo aumento di volumetria con la realizzazione di un bagno (1)
- Chiusura di una finestra - prospetto sud ovest (2)
- Diversa dimensione della porta di ingresso (3)
- Cambio di destinazione d'uso da camera ad ufficio (4)
- Diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la realizzazione/demolizione di tramezzi (5)

ABITAZIONE – P1

- Cambio di destinazione d'uso da camera a cucina (1)
- Diversa dimensione della porta finestra – prospetto nord est (2)
- Diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la realizzazione/demolizione di tramezzi (3)
- Realizzazione di un lucernario (4)

ABITAZIONE – P2

- Presenza di lucernario (1)

LOCALE GARAGE

- Chiusura dell'ingresso originario prospetto nord – ovest (1)
- Apertura di una nuova porta di ingresso prospetto sud – ovest (2)
- Cambio di destinazione d'uso da garage a cantina e wc (3)
- Diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la realizzazione/demolizione di tramezzi (4)
- Realizzazione di una tettoia (5)

Per quanto riguarda il piccolo locale magazzino censito in catasto con il sub. 4 (bene n. 3 della presente relazione) è stata depositata una istanza di condono edilizio dal sig.*** con prot. 71663/86; l'istanza suddetta – che risulta ancora in fase istruttoria e di cui non è possibile prevedere l'esito – andrà definita e portata eventualmente a termine a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita.

Bisogna precisare che all'interno della corte privata sono presenti manufatti realizzati senza alcun titolo edilizio:

Per le suddette difformità non sanabili (ampliamenti volumetrici e cambio di destinazione d'uso del locale garage, ecc.) l'aggiudicatario dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, conformemente a quanto risulta dalla documentazione di cui all'istanza di Condono Edilizio presentata nel 1986 con prot. 71664.

Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà rilasciare un permesso di costruire in sanatoria.

Bisogna precisare che sarà necessario richiedere preliminarmente il parere relativo alla compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza competente, in quanto l'area in cui ricade la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è soggetta al vincolo paesaggistico più sopra evidenziato.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La sopra descritta situazione dei beni pignorati è stata tenuta in debita considerazione nella stima del valore venale degli stessi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	262	4	6	C6	13	23 m2	31 mq	108,09 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale
Detto locale garage risulta essere stato trasformato illegittimamente in magazzino con WC annesso.
In adiacenza risulta altresì realizzata abusivamente una tettoia.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	297	2-4	6	C2	10	25 mq	27 mq	117,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, al foglio 1078 particella 262 e particella 297.

Bisogna precisare che una consistente porzione della particella 262 ricade materialmente (risulta annessa) all'interno della corte esterna dell'immobile adiacente, che ha accesso dai civici nn. 28 e 30 della stessa via.

Tale problematica è stata oggetto dell'atto notarile trascritto in data 27.04.2021 (reg. gen. 53745, reg. part. 37280 – RM1) con cui il Il Signor *** ha dichiarato di rinunciare alla domanda di divisione

relativa al procedimento civile iscritto al n. 40930/2018 R.G. del Tribunale di Roma - VIII Sezione Civile, avente ad oggetto il terreno censito con la p.lla 263, in comproprietà con la *** Tale atto riguarda

il trasferimento della quota di comproprietà della porzione di terreno sopraccitato alla Signora *** , e la contestuale costituzione della servitù di passaggio sulla particella 262 (cfr. atto allegato).

Ai sensi dell'art. 2812 c.c. "Le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca (ndr. come nel caso di specie) non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Lo stato conservativo dell'immobile in stima appare attualmente mediocre ed alquanto compromesso a motivo di uno stato di semi abbandono che dura da alcuni anni nonché per la presenza, all'interno dell'abitazione, di macroscopici problemi strutturali, con presenza di crepe su porzioni di murature, e fenomeni di assestamento, visibili anche su alcune porzioni delle pavimentazioni interne ed esterne.

Inoltre, sono presenti consistenti tracce di umidità su pareti e soffitti

Dalla relazione tecnica allegata alla domanda di condono n. 71664/86 si evince che l'immobile già nel 1983 presentava diffuse lesioni nella muratura di tamponatura esterna e nei tramezzi interni, tanto da richiedere consistenti interventi di consolidamento (cfr Perizie stragiudiziali allegate).

Nell'anno 2020 risulta che sono stati effettuati ulteriori lavori di consolidamento statico, come si evince dalla relazione allegata al progetto strutturale, tendenti a incrementare la capacità portante delle fondazioni mediante infissione di micropali fissati ai plinti esistenti, secondo il progetto di consolidamento statico a firma dell' Arch. *** , riportato in allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile in stima appare attualmente mediocre ed alquanto compromesso a motivo di uno stato di semi abbandono che dura da alcuni anni

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

L'immobile in questione si presenta attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione con fenomeni di infiltrazione dal tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

I materiali e le rifiniture sono di tipo ordinario; le strutture sono miste: in c.a. e muratura; i solai sono in latero-cemento e le tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni i rivestimenti e i pavimenti sono in maioliche e gres porcellanato. I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

La pavimentazione è mista nei vari ambienti: in parquet, gres porcellanato e monocottura.

Le porte interne sono in legno tamburato, e gli infissi esterni in legno sono dotati di persiane, anch'esse in legno.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Il fabbricato principale è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano e acqua sanitaria e fognatura comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

I materiali e le rifiniture sono di tipo ordinario; le strutture sono miste: in c.a. e muratura; i solai sono in latero-cemento e le tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate.

La tettoia abusiva è realizzata in struttura di legno.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

I materiali e le rifiniture sono di tipo ordinario; le strutture sono miste: in c.a. e muratura; i solai sono in latero-cemento e le tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo – avvenuto il 04/06/2025 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati occupati dal debitore esecutato: Sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Al momento del sopralluogo – avvenuto il 04/06/2025 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati occupati dal debitore esecutato: Sig. **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Al momento del sopralluogo – avvenuto il 04/06/2025 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati occupati dal debitore esecutato: Sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/2002 al 13/09/2004	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		US SEDE DI ROMA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2004 al 15/11/2017	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SALARIS	13/09/2004	11856	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2017 al 11/10/2018	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLAGAMBA Augusto	15/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BISSI	11/10/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Gli immobili di cui alla presente relazione di stima sono pervenuti al signor **** Omissis ****, come appresso specificato:

- Quota pari a 2/6 di nuda proprietà e quota pari a 1/6 di piena proprietà, giusta atto di permuta del 15.11.2007 in notar Bellagamba Augusto di Roma rep. n. 108506/33257, trascritto il 27.11.2007 ai nn. 208369/93737, e successivo atto in rettifica del 04.11.2011 in notar Panno Andrea di Roma rep. n. 806/608, trascritto il 08.02.2012 ai nn. 12876/9222, da potere di **** Omissis ****,

Ai fini della completezza di quanto sopra indicati si riporta quanto dichiarato dal notaio rogante:

a) nell'atto 15.11.2007 repertorio 108506/33257 si legge quanto segue:

- articolo 1 : il signor **** Omissis **** cede in permuta alla signora **** Omissis **** la quota di ½ della piena proprietà del terreno sito in Roma località Stagni di Ostia di are 12.63 foglio 1078 particella 256

- La signora **** Omissis **** cede in permuta al signor **** Omissis **** la quota di ½ della nuda proprietà delle porzioni immobiliare identificante in catasto al foglio 1078 particella 262 subalterni graffati 2 e 6 – foglio 1078 particella 262 subalterno 4 e foglio 1078 particella 297 subalterni 2 e 4 graffati

b) nell'atto di rettifica del 04.11.2011 repertorio 806/608 si legge quanto segue:

- in tale atto per errore materiale non sono stati esattamente indicati i diritti ceduti, ad essa spettanti, in permuta dalla signora *** al signor *** che sono pari alla quota di 1/6 di piena proprietà e 2/6 di nuda proprietà delle porzioni immobiliare identificante in catasto al foglio 1078 particella 262 subalterni graffati 2 e 6 – - Quota pari a 2/6 di nuda proprietà, - stante altra quota pari a 2/6 di nuda proprietà perveniva ad **** Omissis ****, giusta atto di donazione accettata del 13.09.2004 in notar Salaris Paolo di Roma rep. n. 11856, trascritto il 22.09.2004 ai nn. 113927/73856, da potere di **** Omissis ****, che in seno a detto atto si risevava il diritto di usufrutto vitalizio sulle quote sopra donate, usufrutto che si è ricongiunto alla proprietà, in morte dello stesso avvenuta il 11.10.2018.

Ai fini della completezza di quanto sopra indicati si riporta quanto dichiarato dal notaio rogante:

a) nell'atto 13.09.2004 repertorio 11856/8704 si legge quanto segue:

- articolo 2: il signor **** Omissis **** riservandosi vita sua natural durante il diritto di usufrutto dona e trasferisce gratuitamente ai di lui figli **** Omissis **** tutti i diritti pari ai 2/3 indivisi delle porzioni immobiliare identificante in catasto al foglio 1078 particella 262 subalterni graffati 2 e 6 – foglio 1078 particella 262 subalterno 4 e foglio 1078 particella 297 subalterni 2 e 4 graffati

- Quota pari a 1/6 di piena proprietà, stante altra quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà, perveniva ad **** Omissis ****, sopra generalizzati, per successione alla congiunta **** Omissis ****, per la quale si rilevano, denuncia di successione n. 18 volume 130, presentata all'Ufficio del Registro di Roma il 27.01.2006, trascritta il 01.09.2006 ai nn. 121204/76075 e denuncia di successione n. 22 volume 53, presentata all'Ufficio del Registro di Roma il 08.08.2002, trascritta il 29.09.2004 ai nn. 114219/74091.

- L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà alla morte di *** avvenuta in *** il ***

- Alla luce di quanto sopra indicato il debitore esecutato e' divenuto proprietario dell'intero immobile cosi' come riportato nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione.

- Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius **** Omissis **** da parte di **** Omissis ****, pubblicata il 27.11.2007 ai nn. 208370/93738, in riferimento all'atto notarile pubblico del 15.11.2007 ai rogiti del notaio Bellagamba Augusto di Roma, rep. n. 108506/33257.

e la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius *** da parte di *** , pubblicata il 22.05.2019 ai nn. 59785/41932, in riferimento all'atto notarile pubblico del 01.07.2010 ai rogiti del notaio Bellagamba Augusto di Roma, rep. n. 113654.

- I danti causa **** Omissis ****, avevano conseguito la piena ed esclusiva proprietà (in regime di comunione

legale dei beni) di detti immobili con atto di divisione a stralcio da potere di se stessi e di*** nato
a ***

del 22.07.1986 in notar Pierluigi Giuliani di Roma rep. n. 1745/117, trascritto il 30.07.1986 ai nn. 62457/42019, nascente da atto di compravendita del 16.06.1979 in notar Antonio Santarelli di Roma rep. n. 281442/8775, trascritto il 10.07.1979 ai nn. 43080/32167.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2007 al 11/10/2018	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLAGAMBA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BISSI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/04/2022 al 13/09/2024	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		US SEDE DI ROMA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/09/2024 al 15/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SALARIS			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 29/09/2004 - Registro Particolare 73856 Registro Generale 113927
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 11856 del 13/09/2004
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

2. TRASCRIZIONE del 29/09/2004 - Registro Particolare 74091 Registro Generale 114219
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/53 del 08/08/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 01/09/2006 - Registro Particolare 76075 Registro Generale 121204
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/130 del 27/01/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 93737 Registro Generale 208369
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108506/33257 del 15/11/2007
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 9222 del 08/02/2012
Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 93738 Registro Generale 208370
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108506/33257 del 15/11/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

6. ISCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 51433 Registro Generale 209142
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108534/33278 del 22/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 19386 del 11/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 23/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
Presenza graffiati

7. ISCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 19452 Registro Generale 82126
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113654/36810 del 01/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

8. ISCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 19453 Registro Generale 82127
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113655/36811 del 01/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

9. ISCRIZIONE del 07/12/2011 - Registro Particolare 26437 Registro Generale 135868
Pubblico ufficiale PANNO ANDREA Repertorio 915/682 del 02/12/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/02/2012 - Registro Particolare 9222 Registro Generale 12876
Pubblico ufficiale PANNO ANDREA Repertorio 806/608 del 04/11/2011

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 93737 del 2007

Presenza graffati

11. TRASCRIZIONE del 17/04/2019 - Registro Particolare 31859 Registro Generale 45840

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8495 del 11/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

12. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 41932 Registro Generale 59785

Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113654 del 01/07/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

13. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 37280 Registro Generale 53745

Pubblico ufficiale BISSI FABRIZIO Repertorio 16248/10965 del 08/04/2021

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffati

Servente

14. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 38070 Registro Generale 53846

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 2468 del 26/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

15. TRASCRIZIONE del 17/01/2025 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4543

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 48464 del 30/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 29/09/2004 - Registro Particolare 73856 Registro Generale 113927

Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 11856 del 13/09/2004

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

2. TRASCRIZIONE del 29/09/2004 - Registro Particolare 74091 Registro Generale 114219

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/53 del 08/08/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 01/09/2006 - Registro Particolare 76075 Registro Generale 121204

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/130 del 27/01/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 93737 Registro Generale 208369

Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108506/33257 del 15/11/2007

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 9222 del 08/02/2012

Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 93738 Registro Generale 208370

Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108506/33257 del 15/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

6. ISCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 51433 Registro Generale 209142

Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108534/33278 del 22/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 19386 del 11/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 23/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

Presenza graffiati

7. ISCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 19452 Registro Generale 82126

Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113654/36810 del 01/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

8. ISCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 19453 Registro Generale 82127

Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113655/36811 del 01/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

9. ISCRIZIONE del 07/12/2011 - Registro Particolare 26437 Registro Generale 135868
Pubblico ufficiale PANNO ANDREA Repertorio 915/682 del 02/12/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/02/2012 - Registro Particolare 9222 Registro Generale 12876
Pubblico ufficiale PANNO ANDREA Repertorio 806/608 del 04/11/2011
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 93737 del 2007
Presenza graffiati

11. TRASCRIZIONE del 17/04/2019 - Registro Particolare 31859 Registro Generale 45840
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8495 del 11/03/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

12. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 41932 Registro Generale 59785
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113654 del 01/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

13. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 37280 Registro Generale 53745
Pubblico ufficiale BISSI FABRIZIO Repertorio 16248/10965 del 08/04/2021
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati
Servente

14. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 38070 Registro Generale 53846
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 2468 del 26/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

15. TRASCRIZIONE del 17/01/2025 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4543
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 48464 del 30/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 29/09/2004 - Registro Particolare 73856 Registro Generale 113927
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 11856 del 13/09/2004

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

2. TRASCRIZIONE del 29/09/2004 - Registro Particolare 74091 Registro Generale 114219
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/53 del 08/08/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 01/09/2006 - Registro Particolare 76075 Registro Generale 121204
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/130 del 27/01/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 93737 Registro Generale 208369
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108506/33257 del 15/11/2007

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 9222 del 08/02/2012

Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 93738 Registro Generale 208370
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108506/33257 del 15/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

6. ISCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 51433 Registro Generale 209142
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 108534/33278 del 22/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 19386 del 11/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 23/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffiati

7. ISCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 19452 Registro Generale 82126

Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113654/36810 del 01/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

8. ISCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 19453 Registro Generale 82127
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113655/36811 del 01/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

9. ISCRIZIONE del 07/12/2011 - Registro Particolare 26437 Registro Generale 135868
Pubblico ufficiale PANNO ANDREA Repertorio 915/682 del 02/12/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/02/2012 - Registro Particolare 9222 Registro Generale 12876
Pubblico ufficiale PANNO ANDREA Repertorio 806/608 del 04/11/2011
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 93737 del 2007
Presenza graffiati

11. TRASCRIZIONE del 17/04/2019 - Registro Particolare 31859 Registro Generale 45840
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8495 del 11/03/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

12. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 41932 Registro Generale 59785
Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 113654 del 01/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

13. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 37280 Registro Generale 53745
Pubblico ufficiale BISSI FABRIZIO Repertorio 16248/10965 del 08/04/2021
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati
Servente

14. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 38070 Registro Generale 53846
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 2468 del 26/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

15. TRASCRIZIONE del 17/01/2025 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4543
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 48464 del 30/11/2024

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giulio Quirino Giglioli n. 32 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del

Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole Tavola 3.23: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche: Articoli 56, 62 ai quali si rimanda per ogni dettaglio.

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua".

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giulio Quirino Giglioli n. 32 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del

Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole Tavola 3.23: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche: Articoli 56, 62 ai quali si rimanda per ogni dettaglio.

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua".

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giulio Quirino Giglioli n. 32 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del

Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole Tavola 3.23: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche: Articoli 56, 62 ai quali si rimanda per ogni dettaglio.

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua".

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

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. L'immobile non risulta agibile.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è stato edificato in totale assenza di titoli edilizi.

E' stata poi presentata presso il Comune di Roma, in data 01/04/86, istanza di Condono Edilizio con prot. n. 71664/86, volta ad ottenere concessione in sanatoria per la costruzione del fabbricato eseguito abusivamente. Dall'analisi del fascicolo depositato all'Ufficio Condono del Comune di Roma (planimetrie, relazione e calcolo delle superfici, ecc.) è emerso che nella suddetta domanda non è ricompreso il locale magazzino censito con il sub. 4 (bene n. 3 della presente relazione).

E' stata rilasciata dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria numero 8493, in data 15 ottobre 1996. Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria degli immobili, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate all'istanza di condono.

Per quanto riguarda il piccolo locale magazzino censito in catasto con il sub. 4 (bene n. 3 della presente relazione) è stata depositata una istanza di condono edilizio dal sig.*** con prot. 71663/86; l'istanza suddetta – che risulta ancora in fase istruttoria e di cui non è possibile prevedere l'esito – andrà definita e portata eventualmente a termine a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita.

Bisogna precisare che all'interno della corte privata sono presenti manufatti realizzati senza alcun titolo edilizio.

Per le suddette difformità non sanabili (ampliamenti volumetrici e cambio di destinazione d'uso del locale garage, ecc.) l'aggiudicatario dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, conformemente a quanto risulta dalla documentazione di cui all'istanza di Condono Edilizio presentata nel 1986 con prot. 71664. Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà rilasciare un permesso di costruire in sanatoria. Bisogna precisare che sarà necessario richiedere preliminarmente il parere relativo alla compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza competente, in quanto l'area in cui ricade la porzione di

fabbricato oggetto di pignoramento è soggetta al vincolo paesaggistico evidenziato a pag. 29 della presente relazione.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica dei beni pignorati verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

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 compendio immobiliare oggetto di valutazione è stato edificato in totale assenza di titoli edilizi.

E' stata poi presentata presso il Comune di Roma, in data 01/04/86, istanza di Condonò Edilizio con prot. n. 71664/86, volta ad ottenere concessione in sanatoria per la costruzione del fabbricato eseguito abusivamente e del presente box.

Pertanto sono presenti difformità come sopra evidenziato

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Dall'analisi del fascicolo depositato all'Ufficio Condonò del Comune di Roma (planimetrie, relazione e calcolo delle superfici, ecc.) è emerso che nella suddetta domanda non è ricompreso il locale magazzino censito con il

sub. 4 (bene n. 3 della presente relazione).
Pertanto il bene risulta costruito in totale assenza di titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta far parte di alcun condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI N. 32, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di alcun condominio

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO QUIRINO GIGLIOLI 32, INTERNO B, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di alcun coindominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2
Si tratta della porzione di una villa bifamiliare sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, di vani 12, distinta in catasto con foglio 1078 particelle graffate 262 sub 2 - 262 sub 6, con annessi autorimessa (descritta come Bene 2) e Magazzino con locale di deposito (descritto come Bene 3). Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di Roma, Municipio X, quartiere Stagni d'Ostia, nella zona Z. XXXIV, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del

perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. Stagni di Ostia è parte del territorio storico di Ostia antica. Confina a nord-ovest con la Via del Mare, includendo le aree della zona commerciale artigianale tra via Ostiense; il quartiere è delimitato dalla Ferrovia Roma-Lido, e confina a sud con l'abitato meglio noto con nome di Longarina, a sud-est con via del Fosso di Dragoncello e con il canale dei Pescatori. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati nonché da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. La porzione di villa in stima si sviluppa sui piani terra, primo e secondo (sottotetto) collegati tra loro da una scala interna e risulta articolata come segue: - Piano terra: composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, accessori e giardino a livello; - Piano primo: composto da quattro camere, due bagni, e due balconi; - Piano secondo (sottotetto): composto da una camera e balcone. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti; la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. L'area in cui ricadono i beni pignorati risulta collegata con la linea autobus 018 che mette in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Roma – Lido. La principale caratteristica del quartiere è la notevole presenza d'acqua nel sottosuolo, riconducibile alla bonifica dei ravennati di cui resta il transito di tre importanti/canali di bonifica e del relativo impianto di sollevamento per superare il dislivello verso il canale dei pescatori. Fino alla data della bonifica, gran parte dell'area del quartiere era occupata da un ampio stagno, da cui è poi derivato il nome stesso del quartiere. Le terre bonificate furono poi destinate ad uso agricolo, fino alla seconda metà degli anni '80, periodo in cui si cominciò ad edificare abusivamente, spesso in economia, nell'ambito di quel fenomeno che successivamente venne definito "abuso di necessità". Negli anni successivi le varie amministrazioni comunali provvidero a programmare il recupero dell'area fino alla redazione dell'attuale "Piano particolareggiato di Recupero Urbanistico Integrato con l'E.R.P. – Stagni di Ostia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 262, Sub. 2-6, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 543.960,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione,

caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della

domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2025 Semestre 1,

hanno rilevato che per vendite di Abitazioni in ville e villini con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Abitazioni in ville e villini di tipo residenziale con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Stagni di Ostia il prezzo medio unitario oscilla da 2.150,00 €/mq a 2.650 €/mq di superficie commerciale lorda.

Le Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma Anno 2025 Semestre 1, forniscono valori simili e precisamente da 1.876,00 €/mq a 2.884,000 €/mq

Dall'esame dei dati sopra riportati e tenuto conto dello stato di conservazione più sopra descritto per l'immobile in questione, si ritiene di poter cautelativamente assumere valido un Valore Unitario di €/mq 1.800,00 assunto per formulare il valore commerciale del bene in oggetto

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 543.960,00.

A tale valore di stima si ritiene peraltro di dover applicare un deprezzamento del 20% in riferimento

alla situazione di precarietà statica riscontrata, di un ulteriore deprezzamento del 10% in relazione alle irregolarità edilizie ed urbanistiche descritte oltre ad un ulteriore deprezzamento del 15% per mancanza di garanzia.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T

Si tratta della autorimessa annessa alla villa descritta sub Bene 1, sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno B, di mq. 23, distinto in catasto con foglio 1078 particella 262 sub 4. Detto locale garage risulta essere stato trasformato illegittimamente in magazzino con WC annesso. In adiacenza risulta altresì realizzata abusivamente una tettoia. L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 262, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione,

caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della

domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2025 Semestre 1,

hanno rilevato che per vendite di Abitazioni in ville e villini con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per locali box in ville e villini di tipo residenziale con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Stagni di Ostia il prezzo medio unitario oscilla intorno agli 800€/mq

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 24.000,00.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T

Si tratta del magazzino e locale deposito e relativa corte annesso alla porzione di villa descritta sub Bene 1 della presente relazione estimativa, sito in Roma Via Giulio Quirino Giglioli avente accesso dal civico 32 (catastalmente 38) sito al piano terra, interno B, di mq. 25, distinto in catasto con foglio 1078, particelle graffate 297 sub 2 - 297 sub 4. L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 297, Sub. 2-4, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 32.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione,

caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della

domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2025 Semestre 1,

hanno rilevato che per vendite di Abitazioni in ville e villini con caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per locali box in ville e villini di tipo residenziale con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Stagni di Ostia il prezzo medio unitario oscilla intorno ai 300,00 €/mq

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 32.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2	302,20 mq	1.800,00 €/mq	€ 543.960,00	100,00%	€ 543.960,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T	30,00 mq	800,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Bene N° 3 - Magazzino Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T	108,00 mq	300,00 €/mq	€ 32.400,00	100,00%	€ 32.400,00
Valore di stima:					€ 600.360,00

Valore di stima: € 600.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 300.180,00

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 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giulianelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA del 1979 rep 281442
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI DONAZIONE ROMA 1 - 2004 - 73856
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI PERMUTA ROMA 1 - 2007 - 93737
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ATTO DI RETTIFICA ROMA 1 - 2012 - 9222
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - DOMANDA DI SANATORIA
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - CONCESSIONE IN SANATORIA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO PART. 262
- ✓ N° 8 Ortofoto - ORTOFOTO CATASTALE 1
- ✓ N° 9 Ortofoto - ORTOFOTO CATASTALE 2
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE BOX
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE MAGAZZINO
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE BOX part 262 sub 4
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE MAGAZZINO part 297 sub 2

- ✓ N° 17 Altri allegati - RELAZIONE STATICA DEL 1985
- ✓ N° 18 Altri allegati - PERIZIA STRAGIUDIZIALE DEL 1985 E PERIZIA GIURATA DEL 1989
- ✓ N° 19 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 20 Altri allegati - REPORT DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 21 Altri allegati - TAVOLA DI PIANO REGOLATORE
- ✓ N° 22 Altri allegati - PLANIMETRIE STATO ATTUALE DEI LUOGHI AL GENNAIO 2026
- ✓ N° 23 Altri allegati - DIFFORMITA' EDILIZIE E URBANISTICHE RISCONTRATE
- ✓ N° 24 Altri allegati - RELAZIONE INTERVENTI ANNO 2000
- ✓ N° 25 Atto di provenienza - ATTO NOTARILE 2021 - COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE SERVITU'

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2
Si tratta della porzione di una villa bifamiliare sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, di vani 12, distinta in catasto con foglio 1078 particelle graffate 262 sub 2 - 262 sub 6, con annessi autorimessa (descritta come Bene 2) e Magazzino con locale di deposito (descritto come Bene 3). Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di Roma, Municipio X, quartiere Stagni d'Ostia, nella zona Z. XXXIV, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. Stagni di Ostia è parte del territorio storico di Ostia antica. Confina a nord-ovest con la Via del Mare, includendo le aree della zona commerciale artigianale tra via Ostiense; il quartiere è delimitato dalla Ferrovia Roma-Lido, e confina a sud con l'abitato meglio noto con nome di Longarina, a sud-est con via del Fosso di Dragoncello e con il canale dei Pescatori. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati nonché da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. La porzione di villa in stima si sviluppa sui piani terra, primo e secondo (sottotetto) collegati tra loro da una scala interna e risulta articolata come segue: - Piano terra: composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, accessori e giardino a livello; - Piano primo: composto da quattro camere, due bagni, e due balconi; - Piano secondo (sottotetto): composto da una camera e balcone. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti; la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. L'area in cui ricadono i beni pignorati risulta collegata con la linea autobus 018 che mette in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Roma – Lido. La principale caratteristica del quartiere è la notevole presenza d'acqua nel sottosuolo, riconducibile alla bonifica dei ravennati di cui resta il transito di tre importanti/canali di bonifica e del relativo impianto di sollevamento per superare il dislivello verso il canale dei pescatori. Fino alla data della bonifica, gran parte dell'area del quartiere era occupata da un ampio stagno, da cui è poi derivato il nome stesso del quartiere. Le terre bonificate furono poi destinate ad uso agricolo, fino alla seconda metà degli anni '80, periodo in cui si cominciò ad edificare abusivamente, spesso in economia, nell'ambito di quel fenomeno che successivamente venne definito "abuso di necessità". Negli anni successivi le varie amministrazioni comunali provvidero a programmare il recupero dell'area fino alla redazione dell'attuale "Piano particolareggiato di Recupero Urbanistico Integrato con l'E.R.P. – Stagni di Ostia".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 262, Sub. 2-6, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giulio Quirino Giglioli n. 32 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole Tavola 3.23: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche: Articoli 56, 62 ai quali si rimanda per ogni dettaglio. Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T
Si tratta della autorimessa annessa alla villa descritta sub Bene 1, sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli

n. 32, interno B, di mq. 23, distinto in catasto con foglio 1078 particella 262 sub 4. Detto locale garage risulta essere stato trasformato illegittimamente in magazzino con WC annesso. In adiacenza risulta altresì realizzata abusivamente una tettoia. L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 262, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giulio Quirino Giglioli n. 32 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole Tavola 3.23: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche: Articoli 56, 62 ai quali si rimanda per ogni dettaglio. Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T

Si tratta del magazzino e locale deposito e relativa corte annesso alla porzione di villa descritta sub Bene 1 della presente relazione estimativa, sito in Roma Via Giulio Quirino Giglioli avente accesso dal civico 32 (catastalmente 38) sito al piano terra, interno B, di mq. 25, distinto in catasto con foglio 1078, particelle graffate 297 sub 2 - 297 sub 4. L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 297, Sub. 2-4, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Giulio Quirino Giglioli n. 32 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole Tavola 3.23: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche: Articoli 56, 62 ai quali si rimanda per ogni dettaglio. Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

Prezzo base d'asta: € 300.180,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1271/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.180,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 262, Sub. 2-6, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	302,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile in stima appare attualmente mediocre ed alquanto compromesso a motivo di uno stato di semi abbandono che dura da alcuni anni nonché per la presenza, all'interno dell'abitazione, di macroscopici problemi strutturali, con presenza di crepe su porzioni di murature, e fenomeni di assestamento, visibili anche su alcune porzioni delle pavimentazioni interne ed esterne. Inoltre, sono presenti consistenti tracce di umidità su pareti e soffitti. Dalla relazione tecnica allegata alla domanda di condono n. 71664/86 si evince che l'immobile già nel 1983 presentava diffuse lesioni nella muratura di tamponatura esterna e nei tramezzi interni, tanto da richiedere consistenti interventi di consolidamento (cfr Perizie stragiudiziali allegate). Nell'anno 2020 risulta che sono stati effettuati ulteriori lavori di consolidamento statico, come si evince dalla relazione allegata al progetto strutturale, tendenti a incrementare la capacità portante delle fondazioni mediante infissione di micropali fissati ai plinti esistenti, secondo il progetto di consolidamento statico a firma dell' Arch. *** , riportato in allegato.		
Descrizione:	Si tratta della porzione di una villa bifamiliare sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno 2, di vani 12, distinta in catasto con foglio 1078 particelle graffate 262 sub 2 - 262 sub 6, con annessi autorimessa (descritta come Bene 2) e Magazzino con locale di deposito (descritto come Bene 3). Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di Roma, Municipio X, quartiere Stagni d'Ostia, nella zona Z. XXXIV, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. Stagni di Ostia è parte del territorio storico di Ostia antica. Confina a nord-ovest con la Via del Mare, includendo le aree della zona commerciale artigianale tra via Ostiense; il quartiere è delimitato dalla Ferrovia Roma-Lido, e confina a sud con l'abitato meglio noto con nome di Longarina, a sud-est con via del Fosso di Dragoncello e con il canale dei Pescatori. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati nonché da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. La porzione di villa in stima si sviluppa sui piani terra, primo e secondo (sottotetto) collegati tra loro da una scala interna e risulta articolata come segue: - Piano terra: composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, accessori e giardino a livello; - Piano primo: composto da quattro camere, due bagni, e due balconi; - Piano secondo (sottotetto): composto da una camera e balcone. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti; la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. L'area in cui ricadono i beni pignorati risulta collegata con la linea autobus 018 che mette in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Roma - Lido. La principale caratteristica del quartiere è la notevole presenza d'acqua nel sottosuolo, riconducibile alla bonifica dei ravennati di cui resta il transito di tre importanti canali di bonifica e del relativo impianto di sollevamento per superare il dislivello verso il canale dei pescatori. Fino alla data della bonifica, gran parte dell'area del quartiere era occupata da un ampio stagno, da cui è poi derivato il nome stesso del quartiere. Le terre bonificate furono poi destinate ad uso agricolo, fino alla seconda metà degli anni '80, periodo in cui si cominciò ad edificare abusivamente, spesso in economia, nell'ambito di quel fenomeno che successivamente venne definito "abuso di necessità". Negli anni successivi le varie amministrazioni comunali provvidero a programmare il recupero dell'area fino alla redazione dell'attuale "Piano particolareggiato di Recupero Urbanistico Integrato con l'E.R.P. - Stagni di Ostia".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo - avvenuto il 04/06/2025 - gli immobili oggetto di pignoramento sono		

	risultati occupati dal debitore esecutato: Sig. **** Omissis ****
--	---

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 262, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile in stima appare attualmente mediocre ed alquanto compromesso a motivo di uno stato di semi abbandono che dura da alcuni anni		
Descrizione:	Si tratta della autorimessa annessa alla villa descritta sub Bene 1, sita in Roma Via Giulio Quirino Giglioli n. 32, interno B, di mq. 23, distinto in catasto con foglio 1078 particella 262 sub 4. Detto locale garage risulta essere stato trasformato illegittimamente in magazzino con WC annesso. In adiacenza risulta altresì realizzata abusivamente una tettoia. L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo – avvenuto il 04/06/2025 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati occupati dal debitore esecutato: Sig. **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giulio Quirino Giglioli 32, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 297, Sub. 2-4, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione si presenta attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione con fenomeni di infiltrazione dal tetto.		
Descrizione:	Si tratta del magazzino e locale deposito e relativa corte annesso alla porzione di villa descritta sub Bene 1 della presente relazione estimativa, sito in Roma Via Giulio Quirino Giglioli avente accesso dal civico 32 (catastalmente 38) sito al piano terra, interno B, di mq. 25, distinto in catasto con foglio 1078, particelle graffate 297 sub 2 - 297 sub 4. L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località di Ostia Lido. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo – avvenuto il 04/06/2025 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati occupati dal debitore esecutato: Sig. **** Omissis ****