# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1110/2025 del R.G.E.

promossa da

******* omissis *******

contro

******* omissis *******

# SOMMARIO


Incarico ..... 6

Premessa ..... 6

Descrizione ..... 6

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 6

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 7

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 8

Lotto Unico ..... 9

Completezza documentazione ex art. 567 ..... 9

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 9

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 9

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 9

Titolarità ..... 9

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 9

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 10

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 10

Confini ..... 10

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 10

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 10

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 10

Consistenza ..... 11

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n.3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 11

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 11

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 11

Cronistoria Dati Catastali ..... 12

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 12

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 12

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 13

Dati Catastali ..... 14

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n.3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 14

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 15

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 16

Patti ..... 16

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n.3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 16

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 17

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 17

Stato conservativo ..... 18

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n.3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 18

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 18

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 19

Parti Comuni ..... 19

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 19

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 20

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 20

Servitù, censo, livello, usi civici ..... 20

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n.3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 20

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 20

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 20

Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 20

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n.3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 20

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 21

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 21

Stato di occupazione ..... 22

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n.3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 22

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 22

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 22

Provenienze Ventennali ..... 22

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 22

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 23

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 23

Formalità pregiudizievoli ..... 23

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 23

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ..... 24

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ..... 24

Normativa urbanistica ..... 24

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ..... 24

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ... 25

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ... 25

Regolarità edilizia ... 25

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ... 25

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ... 31

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ... 33

Vincoli od oneri condominiali ... 33

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 ... 33

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 ... 33

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 ... 33

Stima / Formazione lotti ... 34

Riepilogo bando d'asta ... 37

**Lotto Unico** ... 38

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1110/2025 del R.G.E. ... 40

**Lotto Unico** ... 40

## INCARICO

All'udienza del 05/03/2026, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via del Giuba, 22 – 00199 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. *******, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 (Coord. Geografiche: 41° 56' 30.59 N, 12° 26' 28.95 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 (Coord. Geografiche: 41° 56' 30.59 N, 12° 26' 28.95 E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 (Coord. Geografiche: 41° 56' 30.59 N, 12° 26' 28.95 E)

## DESCRIZIONE



## **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

Appartamento sito in Roma, in Via Rocca di Mezzo n. 4 – 22, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 535. Il bene è inserito in un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente con le particelle 1495 e 1496. Il complesso comprende unità immobiliari destinate a civile abitazione, garage, cantine e posti auto esterni, con accesso da Via Rocca di Mezzo mediante cancelli, aree comuni esterne e viabilità interna condominiale. L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Villino n. 3, articolato in due corpi di collegamento verticale, denominati scala A e scala B. La proprietà ricade nella porzione servita dalla scala B ed è posta al piano terzo, interno 5. L'accesso alla scala avviene dalle superfici condominiali esterne mediante una rampa che conduce all'androne del fabbricato; la scala B è servita da androne, vano scala, pianerottoli e ascensore condominiale. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui una con bagno annesso, una ulteriore camera, un ulteriore bagno e tre balconi/terrazzi. L'articolazione degli spazi interni risulta funzionale alla destinazione residenziale dell'unità, con una distribuzione ordinata degli ambienti e una buona dotazione di superfici esterne.
Pertinenza dell'appartamento è una cantina, individuata nella planimetria catastale come cantina n. 10, compresa nel medesimo sub. 535 e posta al piano seminterrato. La cantina è ubicata nella zona cantine del Villino n. 3, scala B, in posizione terminale rispetto alla fila dei locali cantina e in prossimità del filtro/uscita di sicurezza. Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare e priva di articolazioni interne, con accesso diretto dal corridoio comune di distribuzione. La porta di ingresso è collocata sul lato corto del vano; la disposizione geometrica e l'assenza di partizioni interne determinano uno spazio unitario e integralmente fruibile. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato. Da tale area si raggiunge l'ingresso pedonale laterale, posto in adiacenza all'accesso carrabile del garage, dal quale si accede agli spazi comuni interni del piano seminterrato e al corridoio di distribuzione delle cantine. Nel complesso, l'unità immobiliare si inserisce in un contesto condominiale residenziale composto da fabbricati autonomi, aree esterne comuni, viabilità interna, spazi verdi, recinzione perimetrale e cancelli di accesso da Via Rocca di Mezzo.

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Garage sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. Il bene è ubicato al piano seminterrato del Villino n. 3 ed è identificato come garage n. 3, interposto tra i garage n. 2 e n. 4. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 540, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, scala B, interno 3, piano S1. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna condominiale che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato, ovvero dalla scala condominiale pertinenziale al villino n. 3. Dall'area esterna si accede al garage mediante un ingresso carrabile comune, affiancato da un accesso pedonale. All'interno, il garage è raggiungibile attraverso gli spazi comuni di manovra ed è individuato, rispetto all'ingresso, come il secondo garage sul lato destro. L'unità presenta forma rettangolare e si configura come un unico ambiente, delimitato da pareti in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, con pavimentazione di tipo industriale di colore rosso e chiusura mediante porta basculante metallica.

## **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Posto auto scoperto sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica Via Rocca di Mezzo mediante un ingresso carrabile, dal quale si sviluppa la viabilità interna condominiale che conduce alle diverse porzioni del compendio. Il bene è ubicato nello spazio esterno compreso tra i due villini, destinato in parte alla sosta dei veicoli e in parte alla viabilità di distribuzione e manovra. Il posto auto è identificato dall'interno n. 17 e occupa una posizione centrale nell'ambito della fila di stalli disposti lungo il muro perimetrale dell'area. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1524, sub. 512, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, interno 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza e superficie catastale pari a 13 $m^2$. Il bene, privo di copertura e di forma sostanzialmente rettangolare, presenta pavimentazione in masselli autobloccanti ed è delimitato lateralmente e frontalmente mediante fasce di colore chiaro inserite nella pavimentazione. Lo stallo è direttamente accessibile dagli spazi carrabili comuni, che presentano ampiezza adeguata all'esecuzione delle ordinarie manovre di ingresso e uscita.

Via Rocca di Mezzo è situata nel quadrante nord-est di Roma, all'interno del Municipio XV, in un contesto urbano prevalentemente residenziale. La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio consolidato, con presenza di fabbricati residenziali, complessi condominiali e villini, oltre a una discreta dotazione di servizi di prossimità. Il contesto urbano circostante presenta una buona accessibilità, sia mediante la viabilità locale sia tramite il trasporto pubblico di superficie. L'area risulta servita da diverse linee autobus, con collegamenti verso le principali direttrici del quadrante nord-est della città e verso nodi di interscambio della rete metropolitana e ferroviaria urbana. La rete del trasporto pubblico romano è gestita tramite linee bus, metropolitane e ferrovie urbane. La zona offre una buona disponibilità di servizi locali, tra cui attività commerciali, supermercati, farmacie, scuole, uffici pubblici, strutture sportive e servizi alla persona, che consentono ai residenti di soddisfare le principali esigenze quotidiane senza allontanarsi eccessivamente dal quartiere. Il Municipio V comprende inoltre servizi territoriali e amministrativi di riferimento per l'area. Sotto il profilo della vivibilità, Via Rocca di Mezzo si inserisce in un ambito urbano equilibrato, caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale e da una discreta presenza di spazi aperti e aree verdi nel contesto circostante. L'inserimento nell'ambito urbano consolidato di Monte Sacro–Talenti e la vicinanza al Nuovo Salario rendono l'area ben integrata nel tessuto cittadino, con un'adeguata dotazione di servizi di quartiere, collegamenti e infrastrutture urbane. Nel complesso, via Rocca di Mezzo costituisce una localizzazione a prevalente vocazione residenziale, ben inserita nel quadrante nord-orientale di Roma e idonea a soddisfare le ordinarie esigenze abitative.

# LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 535 (Coord. Geografiche: 41° 56' 30.59 N, 12° 26' 28.95 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1496 sub 540 (Coord. Geografiche: 41° 56' 30.59 N, 12° 26' 28.95 E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, censito al catasto fabbricati al fg 224 part 1524 sub 512 (Coord. Geografiche: 41° 56' 30.59 N, 12° 26' 28.95 E)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla relazione notarile del Notaio Carlo Federico Tuccari del 10/10/2025 ed è completa[1]. In particolare, la relazione notarile riporta la cronistoria della provenienza e la cronistoria catastale dei cespiti pignorati.
Più in particolare, dalla stessa si apprende che:
- l'immobile deriva da variazione catastale del giorno 08/06/2004 pratica n. RM00438161, quale derivante dall'immobile in corso di costruzione sub 35 cat F/3 (scala B interno 5 piano 2);
- oltre il ventennio, la **** omissis **** vendeva alla **** omissis **** con atto del Notaio Romano Mario Enzo di Roma del 16/01/2002 rep. 349934 (trascritto al reg part 3876 il 23/01/2002), il terreno identificato al catasto fabbricati al fg 224 part. 209 sul quale veniva edificata la costruzione cui appartiene il cespite staggito.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

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

[1] La relazione notarile riporta erroneamente il decreto ingiuntivo del 18/04/2015 emesso dal Tribunale di Roma, diversamente emesso dal Tribunale di Macerata.

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

L'appartamento confina con distacco esterno, scala condominiale, proprietà Villino n. 3 scala B interno 6 e proprietà Villino n. 3 scala A interno 7.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Il bene confina con garage n. 2, garage n. 4 e distacco esterno.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

L'immobile confina con area di manovra, posto auto n. 16 e posto auto n. 18.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 81,20 mq | 90,00 mq | 1 | 90,00 mq | 2,90 m | 3 |
| Balcone coperto | 40,00 mq | 42,00 mq | 0,40 | 16,80 mq | 2,90 m | 3 |
| Cantina | 5,10 mq | 5,50 mq | 0,25 | 1,38 mq | 3,04 m | S1 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **108,18 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **108,18 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garage | 15,15 mq | 16,00 mq | 0,50 | 8,00 mq | 3,04 m | S1 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **8,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **8,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto | 12,80 mq | 12,80 mq | 0,25 | 3,20 mq | 0,00 m | |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **3,20 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **3,20 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **08/06/2004** al **17/11/2004** | **** omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 224, Part. 1496, Sub. 535, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 6,0 vani<br>Rendita € 1.704,31<br>Piano 3 - S1 |
| Dal **17/11/2004** al | **** omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 224, Part. 1496, Sub. 535 Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 6,0 vani<br>Rendita € 1.704,31<br>Piano 3- S1 |

Si precisa che:

- dalla lettura coordinata delle visure storiche e dell'elaborato planimetrico catastale si desume che l'attuale sub. 535 trae origine dal precedente sub. 35. In particolare, il sub. 35, censito al fg. 224, part. 1496, quale unità in corso di costruzione, categoria F/3, risulta identificato nell'elaborato planimetrico come appartamento della scala B, interno 5. Tale unità è stata soppressa in data 8 giugno 2004, con variazione catastale protocollo n. RM0438161, causale «AMP.VDE (in corso di costruzione-definito)». Con la medesima variazione dell'8 giugno 2004 è stato costituito il sub. 535, successivamente censito in categoria A/2 e anch'esso individuato alla scala B, interno 5, con annessa consistenza al piano S1. La corrispondenza della scala e dell'interno, la continuità temporale delle operazioni catastali, l'identità della pratica di variazione e la progressione numerica adottata nella nuova subalternazione consentono pertanto di ricondurre l'attuale sub. 535 al precedente sub. 35. Va tuttavia precisato che la variazione catastale del 2004 ha disposto contestualmente la soppressione di tutti i subalterni da 1 a 57 e la costituzione di una pluralità di nuove unità immobiliari. Pertanto, il rapporto di derivazione tra il sub. 35 e il sub. 535 non è indicato singolarmente nella visura come collegamento esclusivo, ma emerge dalla lettura combinata della documentazione catastale sopra richiamata.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **08/06/2004** al **17/11/2004** | **** omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 224, Part. 1496, Sub. 540, Zc. 4<br>Categoria C/6<br>Cl.7, Cons. 15 mq<br>Rendita € 125,50<br>Piano S1 |
| Dal **17/11/2004** al | **** omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 224, Part. 1496, Sub. 540, Zc. 4<br>Categoria C/6<br>Cl.7, Cons. 15 mq<br>Rendita € 125,50<br>Piano S1 |

Si precisa che:

- l'elaborato planimetrico catastale originario, presentato in data 19 novembre 2001 contestualmente all'iscrizione delle unità immobiliari in categoria F/3 – unità in corso di costruzione subb. 49, 50, 51 e 52,

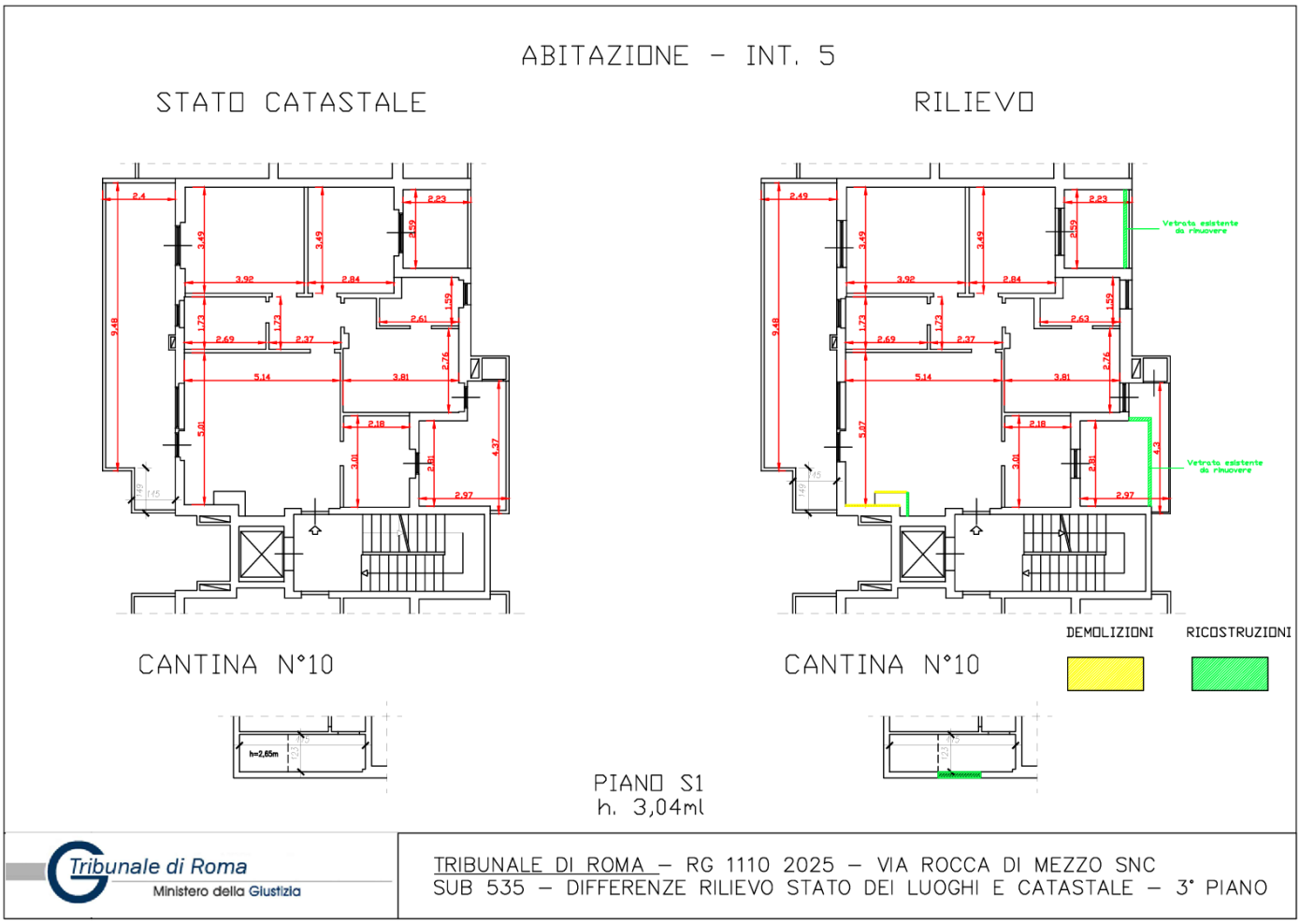
rappresenta il piano secondo sottostrada secondo una configurazione non coincidente con quella successivamente riportata nell'elaborato post operam allegato alla DIA 47358/2003. In particolare, nel settore in cui risulta successivamente individuato il garage n. 3, l'elaborato planimetrico originario presenta una diversa configurazione dell'accesso dalla viabilità esterna e una differente distribuzione degli spazi interni. Nell'elaborato post operam della DIA, l'accesso carrabile è disposto sul lato sinistro del piano e conduce a una più ampia corsia di manovra, lungo la quale risultano distribuiti il garage n. 3 e le altre autorimesse. Tale assetto ha comportato anche una diversa organizzazione delle cantine e degli spazi accessori posti nel medesimo settore. Le differenze riscontrate non appaiono pertanto riconducibili a una modifica isolata del garage n. 3, ma a una più generale riorganizzazione distributiva del piano interrato intervenuta durante la realizzazione del fabbricato. L'elaborato planimetrico catastale del 2001 deve quindi essere considerato rappresentativo di una fase ancora provvisoria della costruzione, mentre l'elaborato post operam della DIA documenta la configurazione progettuale successivamente assunta dal piano.

## **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **10/11/2004** al **17/11/2004** | **** omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 224, Part. 1524, Sub. 512, Zc. 4<br>Categoria C/6<br>Cl.3, Cons. 13 mq<br>Rendita € 58,41<br>Piano S1 |
| Dal **17/11/2004** al | **** omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 224, Part. 1524, Sub. 512, Zc. 4<br>Categoria C/6<br>Cl.3, Cons. 13 mq<br>Rendita € 58,41 Piano S1 |

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535




| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 224 | 1496 | 535 | | A2 | 4 | 6,0 vani | 108 | 1704,31 € | 3-S1 | |

***Corrispondenza catastale***

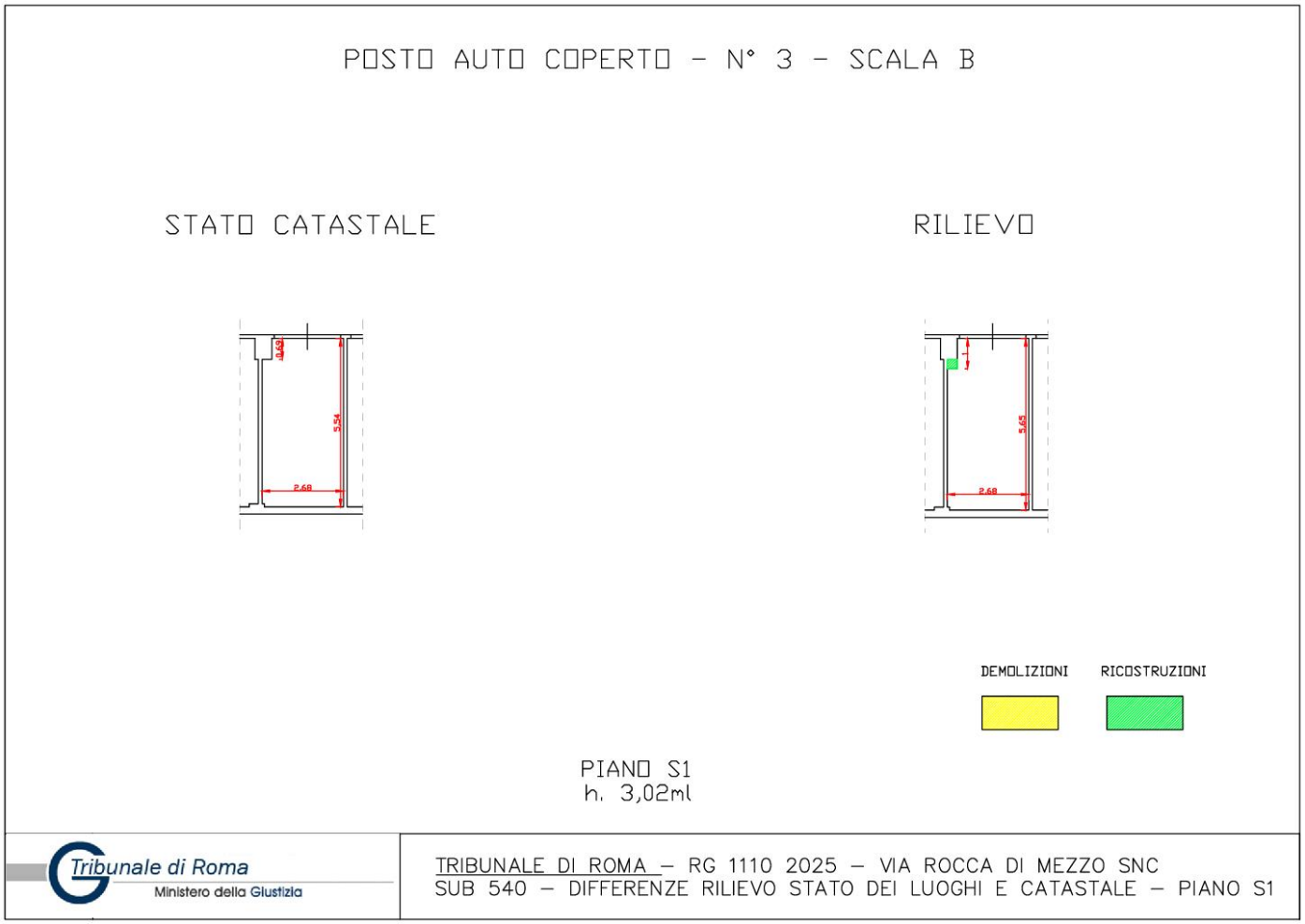
Dal confronto tra la planimetria catastale associata al sub. 535, presentata in data 8 giugno 2004 con protocollo n. RM0438161, e il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità, rappresentate nell'apposito elaborato grafico.

In particolare, il raffronto ha evidenziato:

- la rimozione di una limitata porzione di tramezzatura interna in prossimità dell'ingresso dell'abitazione, rappresentata in giallo quale demolizione;

- la presenza, in corrispondenza degli spazi esterni posti sul prospetto esterno dell'unità immobiliare, a servizio della cucina e della camera da letto, di vetrate non rappresentate nella planimetria catastale, indicate in verde quali elementi presenti nello stato rilevato;
- una differenza riguardante la cantina n. 10, posta al piano S1, con presenza nello stato dei luoghi di un elemento non rappresentato nella documentazione catastale, anch'esso evidenziato in verde;
- modeste differenze dimensionali rilevate in alcuni ambienti, riconducibili, almeno in parte, alla diversa precisione grafica e alle modalità di restituzione della planimetria catastale.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

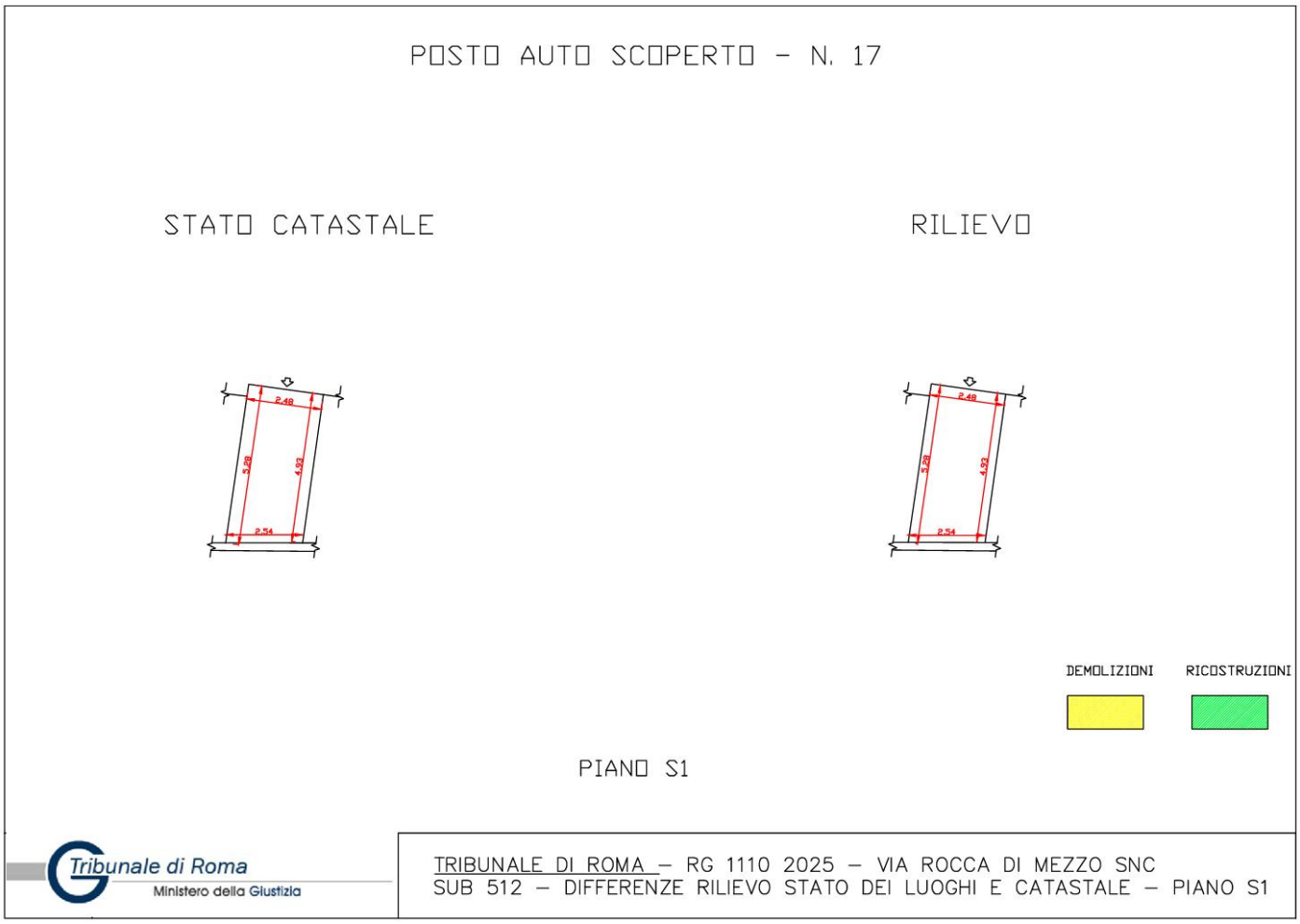



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 224 | 1496 | 540 | 4 | C/6 | 7 | 15 mq | 17 | 125,5 € | S1 | |

***Corrispondenza catastale***

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

## **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512




| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Fg. | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 224 | 1524 | 512 | 4 | C/6 | 3 | 13 mq | 13 | 58,41 € | S1 | |

***Corrispondenza catastale***

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

## PATTI

## **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

- Atto d'obbligo del 27 novembre 1987 rep 10569 notaio Innocenzo Mulieri
  Nell'ambito del procedimento avviato con domanda di concessione edilizia prot. n. 232674 del 01.12.1986, la **** omissis ****, proprietaria dell'originaria part. 209 del Fg. 224, della superficie complessiva di mq

16.370, stipulava atto d'obbligo per il vincolo del lotto, a rogito Notaio Innocenzo Mulieri, rep. n. 10569, racc. n. 5885. Con tale atto la proprietà assumeva l'obbligo di vincolare irrevocabilmente e definitivamente al servizio delle costruzioni progettate una superficie di mq 15.610,75, inferiore quindi alla complessiva consistenza fondiaria dichiarata nell'atto.
Nell'ambito della predetta superficie veniva inoltre assunto l'obbligo di destinare permanentemente mq 1.181,30 a parcheggio privato al servizio degli edifici, di sistemare e mantenere a giardino gli spazi di distacco e le ulteriori superfici indicate negli elaborati allegati, nonché di mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti ai piani servizi, interrati e seminterrati al servizio degli edifici e, più in generale, la destinazione d'uso delle costruzioni risultante dal progetto. Gli obblighi risultano estesi agli aventi causa e non modificabili o cancellabili senza il benestare del Comune di Roma.

- Atto d'obbligo del 12 aprile 1991 rep. 46431 Notaio Pietro Mazza
  In data 12.04.1991, la **** omissis ****stipulava a favore del Comune di Roma un atto d'obbligo a rogito Notaio Pietro Mazza, rep. n. 46431, sempre riferito al progetto edilizio precedentemente presentato.
  L'atto precede il rilascio della concessione edilizia n. 643/ST del 30.04.1991 e disciplina in maniera organica gli obblighi relativi all'utilizzazione delle aree e alle destinazioni delle costruzioni. In particolare, la **** omissis ****assumeva l'obbligo:
  - di vincolare al servizio delle costruzioni progettate;
  - di destinare permanentemente a parcheggio privato al servizio degli edifici;
  - di provvedere alla sistemazione e al mantenimento a giardino degli spazi di distacco;
    di mantenere i locali posti ai piani servizi, interrati e seminterrati al servizio degli edifici, secondo le destinazioni previste;
  - di mantenere la destinazione d'uso delle costruzioni.

  L'atto richiama espressamente il precedente vincolo del 19.11.1987, precisando che lo stesso era già costituito al servizio della medesima costruzione. Le obbligazioni assunte vengono configurate con carattere permanente e, secondo quanto espressamente previsto dal titolo, destinate a gravare quale onere reale sulla proprietà.

- Atto d'obbligo del 4 giugno 1992 rep 12354 Notaio Giovanni Ungari Trasatti
  In data 04.06.1992, la **** omissis ****stipulava un ulteriore atto d'obbligo a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. n. 12354/5876, in attuazione delle determinazioni richiamate nella Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 83 del 02.03.1992. Con tale atto la proprietà assumeva l'impegno a cedere gratuitamente al Comune di Roma una porzione dell'originaria part. 209, specificamente individuata nella planimetria allegata all'atto. La formulazione dell'atto configura una obbligazione alla futura cessione e non un trasferimento contestuale della proprietà. **La natura obbligatoria dell'atto trova conferma nella documentazione relativa alla sua presentazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla quale risulta che non si procedette alla trascrizione in quanto l'atto venne qualificato come avente natura non reale**. L'atto del 1992 deve pertanto essere distinto dai precedenti atti di vincolo sotto il profilo degli effetti: esso contiene un impegno assunto dalla proprietà nei confronti del Comune, senza produrre direttamente il trasferimento della porzione immobiliare interessata. Nell'ambito dello stesso atto viene altresì fatto riferimento a una «costituenda servitù di fognatura per acque bianche e nere e di accesso veicolare e pedonale relativamente alle costruzioni di cui in premessa».

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

## **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

APPARTAMENTO
L'appartamento si presenta in normale stato conservativo e manutentivo, con finiture di tipo civile e condizioni complessivamente coerenti con l'uso residenziale del bene. Gli ambienti risultano abitati e ordinariamente mantenuti, senza evidenti fenomeni di degrado o ammaloramenti significativi rilevabili dal solo esame visivo. La zona giorno è costituita da un ampio salone con accesso diretto al terrazzo principale. L'ambiente presenta pavimentazione in parquet, pareti e soffitti tinteggiati in tonalità chiare, infissi in legno o finitura legno, avvolgibili e grate metalliche di sicurezza. Le finiture appaiono in condizioni ordinarie, con dotazioni coerenti con un uso abitativo corrente. La cucina, separata dal salone, presenta sviluppo rettangolare, arredi disposti su due lati e accesso diretto a un terrazzo di servizio. È pavimentata con piastrelle ceramiche e dotata di rivestimento a parete nella zona operativa. Le finiture risultano ordinarie e in parte datate, ma compatibili con la normale fruizione dell'ambiente. La zona notte è distribuita mediante disimpegno con pavimentazione in parquet e armadiature a muro. Sono presenti tre camere da letto: una camera matrimoniale, una seconda camera dotata di bagno interno e una terza camera con accesso a terrazzo chiuso/verandato. Le camere presentano pavimentazione in parquet, porte e imbotti in legno, infissi con avvolgibili e grate metalliche; lo stato manutentivo risulta complessivamente normale, con finiture omogenee rispetto al resto dell'abitazione. I servizi igienici risultano due: un bagno principale della zona notte, finestrato e dotato di vasca, e un bagno interno alla camera, anch'esso finestrato e dotato di box doccia. Entrambi presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici nei toni del cotto/beige, sanitari ordinari e finiture non recentissime, ma compatibili con l'uso. Gli spazi esterni sono costituiti da un terrazzo principale di ampio sviluppo, accessibile dal salone e disposto lungo il perimetro del fabbricato, oltre a un terrazzo di servizio accessibile dalla cucina e a un terrazzo chiuso/verandato a servizio di una camera. Tali spazi presentano pavimentazioni ceramiche da esterno, parapetti metallici, tende da sole e serramenti/vetrate; risultano fruibili e in condizioni ordinarie, con fisiologici segni d'uso ed esposizione agli agenti atmosferici. Nel complesso, l'unità immobiliare può essere qualificata in normale stato conservativo, con finiture di tipo civile, in parte datate ma funzionali, e senza evidenze visive di criticità tali da compromettere la normale fruibilità abitativa.

CANTINA
La cantina n. 10 si presenta in discreto stato conservativo, con caratteristiche costruttive e finiture essenziali, coerenti con la destinazione accessoria del locale. Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista e tinteggiati, la pavimentazione è di tipo industriale e la porta di accesso è metallica; è presente un impianto elettrico esterno con punto luce e prese. Il locale beneficia inoltre di illuminazione e aerazione naturale mediante un'apertura finestrata posta nella parte alta della parete perimetrale. Sono visibili localizzati segni di umidità/alterazione della finitura in prossimità dell'attacco tra parete e soffitto, senza che dal solo esame visivo emergano fenomeni di degrado di particolare rilevanza. Nel complesso, lo stato manutentivo può essere qualificato come ordinario e compatibile con la destinazione a cantina, senza evidenti criticità tali da limitarne la normale fruibilità.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Per quanto direttamente osservabile, la pavimentazione presenta segni di normale usura e macchie connesse all'utilizzo, senza evidenza di dissesti significativi. Le murature, le strutture a vista e la porta basculante manifestano condizioni manutentive ordinarie, compatibili con l'età del fabbricato e con la destinazione accessoria del bene. Nel complesso, lo stato conservativo può essere definito discreto, tenuto conto della semplicità delle finiture e dell'uso a deposito. Tale valutazione è necessariamente limitata alle porzioni rimaste visibili e ispezionabili in presenza dei materiali accumulati.

## **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Il posto auto scoperto presenta forma sostanzialmente rettangolare, pavimentazione in masselli autobloccanti e delimitazione mediante fasce di colore chiaro inserite nella pavimentazione. Lo stato conservativo è complessivamente discreto, con normali segni di usura, lievi alterazioni cromatiche e modesta presenza di vegetazione nei giunti, senza dissesti significativi tali da comprometterne l'ordinario utilizzo.

## PARTI COMUNI

## **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto della presente relazione è inserito in un complesso edilizio sito in Roma, Via Rocca di Mezzo n. 4 e 22, costituito da due distinti fabbricati, denominati nel regolamento condominiale villino 1 e villino 3. L'unità immobiliare in esame risulta ricompresa all'interno del villino 3, scala "B". Il regolamento di condominio individua una serie di beni e impianti comuni all'intero complesso edilizio, ulteriori beni comuni riferiti specificamente al villino 3 e, infine, beni comuni di pertinenza della sola scala "B" del medesimo villino.

Parti comuni ai due villini
Sono indicate quali parti comuni a tutti i proprietari delle unità immobiliari comprese nel complesso edilizio, e quindi comuni sia al villino 1 sia al villino 3, le aree circostanti le due costruzioni destinate a strada, nonché i giardini, con esclusione di quelli eventualmente assegnati in proprietà esclusiva o in uso perpetuo. Rientrano inoltre tra i beni comuni generali gli impianti di adduzione dell'elettricità, l'impianto di illuminazione circostante i due fabbricati, gli impianti dell'acqua e del gas fino alle diramazioni verso i singoli fabbricati, nonché le fognature destinate alla raccolta e all'allontanamento delle acque. Sono altresì comuni all'intero complesso la recinzione esterna, i due cancelli di ingresso esterni su Via Rocca di Mezzo, il vano destinato a eventuale servizio di portineria e/o custodia posto all'interno dell'androne della scala B del villino 3, nonché il locale ubicato sotto la scala che collega il piazzale di manovra tra il villino 1 e il villino 3 con il giardino condominiale sovrastante. Tali beni risultano disciplinati, ai fini della comproprietà e della ripartizione delle spese, secondo i criteri e le tabelle millesimali richiamate dal regolamento condominiale.

Parti comuni del villino 3
Con specifico riferimento al fabbricato denominato villino 3, nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di relazione, il regolamento individua come beni comuni ai proprietari delle unità immobiliari comprese in detto fabbricato il suolo e il sottosuolo su cui sorge l'edificio, le opere di fondazione, le strutture in cemento armato, le murature esterne, i muri divisori tra appartamenti e scale o vano ascensore, le intercapedini perimetrali e i tetti. Sono inoltre comuni al villino 3 i piani di copertura, limitatamente alle porzioni che non appartengono ai proprietari degli appartamenti sottostanti, l'antenna televisiva centralizzata, l'impianto citofonico e apriporta, con esclusione dell'apparecchio posto all'interno dei singoli appartamenti, l'impianto e il locale dell'ascensore, nonché l'impianto elettrico destinato alle zone comuni del fabbricato. Rientrano tra le parti comuni del villino 3 anche le tubazioni di scarico delle acque nere e bianche, dalle diramazioni dei singoli appartamenti fino all'innesto con le tubazioni comuni, le colonne montanti dell'impianto idrico dalla parte comune con il villino 1 fino ai contatori posti negli appartamenti, la colonna montante del gas, ove non appartenente all'azienda fornitrice, e in generale tutte le installazioni, gli spazi e i manufatti destinati all'uso dell'intero edificio.

Parti comuni della scala "B" del villino 3
Per quanto concerne la scala "B" del villino 3, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, il regolamento condominiale individua specifiche parti comuni ai soli proprietari delle unità immobiliari servite da detta scala.

In particolare, risultano comuni ai proprietari delle unità immobiliari del villino 3, scala "B", la scala esterna di accesso all'androne, l'androne di accesso alla scala, nonché le scale, i pianerottoli e gli ascensori, secondo le rispettive tabelle millesimali indicate nel regolamento. Dette parti comuni costituiscono pertinenze funzionali al godimento e all'accessibilità delle unità immobiliari comprese nella scala "B", concorrendo alla normale fruizione dell'edificio e dell'appartamento oggetto della presente relazione.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

L'atto d'obbligo del 04.06.1992, nell'ambito della prevista cessione al Comune di Roma di una porzione dell'originaria part. 209, indica espressamente il terreno identificato alla part 209, da cui derivano le particelle 1495, 1496, 1524 e 1525, come gravato da «costituenda servitù di fognatura per acque bianche e nere e di accesso veicolare e pedonale relativamente alle costruzioni di cui in premessa». La concessione edilizia n. 643/ST/1991 contiene riferimenti alle infrastrutture di urbanizzazione e, in particolare, al progetto dell'impianto di depurazione delle acque nere e all'allacciamento idrico, ma non individua il titolo costitutivo della predetta servitù. Pertanto, allo stato, risulta documentata la previsione della costituzione della servitù, ma non il relativo perfezionamento, né tantomeno risultano trascrizioni sia sulla nativa part. 209 che sulle derivate particelle 1495, 1496, 1524 e 1525.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

APPARTAMENTO
L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture interne di tipo civile, coerenti con la destinazione residenziale e con il contesto edilizio in cui è inserita. Gli ambienti sono rifiniti prevalentemente con pavimentazione in parquet nella zona giorno, nei disimpegni e nelle camere da letto, mentre la cucina, i bagni e gli spazi esterni presentano pavimentazioni in piastrelle ceramiche. Le pareti interne e i soffitti

risultano prevalentemente intonacati e tinteggiati in tonalità chiare. Le porte interne sono in legno o finitura legno, con imbotti coordinati. Gli infissi esterni appaiono in legno o finitura legno, dotati di avvolgibili e, nella maggior parte delle aperture, di grate metalliche di sicurezza con disegno a rombi. Alcuni ambienti sono dotati di accesso diretto ai terrazzi mediante porte-finestre. La cucina è separata dalla zona giorno ed è dotata di arredi componibili, piano cottura, forno, lavello e piani di lavoro. Le pareti della zona operativa sono rivestite con piastrelle ceramiche; la pavimentazione è anch'essa in ceramica. Le finiture risultano ordinarie e funzionali, seppure non recenti. I servizi igienici sono due, entrambi finestrati. Il bagno principale è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca; il bagno interno a una camera è dotato di lavabo, vaso e box doccia. Entrambi presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici nei toni del cotto/beige, con sanitari e rubinetterie di tipo ordinario.
Per quanto riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato degli ordinari impianti a servizio dell'abitazione, tra cui impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento con radiatori, impianto citofonico/videocitofonico e impianto di climatizzazione mediante unità split in alcuni ambienti. È inoltre presente quadro elettrico interno e termostato/comando ambiente. La cucina risulta servita da impianto gas e/o apparecchiature per la cottura, oltre agli ordinari allacci idrici e di scarico.
Gli spazi esterni sono costituiti da terrazzi pavimentati in ceramica da esterno, con parapetti metallici, tende da sole e, in parte, chiusure vetrate/serramenti. Le facciate prospicienti i terrazzi sono in parte rivestite in cortina laterizia, con contorni delle aperture in materiale lapideo.

CANTINA
La cantina presenta caratteristiche costruttive e finiture di tipo essenziale, coerenti con la destinazione accessoria del locale e con la zona cantine del piano seminterrato in cui è inserita. Le pareti sono realizzate prevalentemente in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista e tinteggiati, mentre il soffitto presenta finitura intonacata e tinteggiata; la pavimentazione è costituita da una finitura continua di tipo industriale, di colore rossastro. L'accesso avviene mediante porta metallica ad anta, analoga a quelle presenti negli altri locali della medesima zona. Il locale dispone di apertura finestrata posta nella parte alta della parete perimetrale, con serramento metallico e vetro traslucido, che consente illuminazione e aerazione naturale. Per quanto riguarda gli impianti, è presente un impianto elettrico di tipo semplice, prevalentemente a vista, con canalizzazioni esterne, punto luce e apparecchiature di servizio. Si rileva inoltre la presenza di un radiatore a parete. Nel complesso, materiali, finiture e dotazioni impiantistiche risultano di tipo semplice e funzionale, coerenti con la destinazione del locale a cantina/deposito.

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Il garage è accessibile dalla corsia di manovra condominiale mediante porta basculante metallica in lamiera zincata, dotata delle relative guide di scorrimento. L'unità presenta una conformazione sostanzialmente sub-rettangolare, con parete di fondo inclinata rispetto alle pareti laterali. Le strutture portanti sono costituite da elementi in calcestruzzo armato, mentre l'intradosso del solaio, le travi e gli elementi strutturali risultano prevalentemente lasciati a vista. Le pareti perimetrali e divisorie sono realizzate in blocchi di calcestruzzo, in parte lasciati a vista e in parte rifiniti con intonaco. La pavimentazione è costituita da una finitura continua in cemento di tipo industriale. L'illuminazione è garantita da un punto luce interno, integrato dall'illuminazione artificiale della corsia di manovra condominiale. Le caratteristiche costruttive e il livello delle finiture risultano nel complesso ordinari e coerenti con la destinazione ad garage.

## **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Il posto auto scoperto, di forma sostanzialmente rettangolare, è inserito nell'area esterna condominiale destinata alla sosta e alla manovra dei veicoli. Presenta pavimentazione carrabile in masselli autobloccanti di calcestruzzo ed è delimitato lateralmente e frontalmente mediante fasce di colore chiaro inserite nella pavimentazione. Lo stallo è privo di copertura e direttamente accessibile dalla viabilità interna condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

In occasione dell'accesso lo Scrivente ha accertato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, che lo abita col proprio nucleo familiare.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Nella disponibilità del debitore esecutato.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Nella disponibilità del debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 17/11/2004 al</td><td rowspan="9">**** omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giancarlo Giuliani</td><td>17/11/2004</td><td>67046</td><td>13502</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma</td><td>22/11/2004</td><td>142996</td><td>92805</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Si precisa che:

- oltre il ventennio, la **** omissis **** vendeva alla **** omissis **** con atto del Notaio Romano Mario Enzo di Roma del 16/01/2002 rep. 349934 (trascritto al reg part 3876 il 23/01/2002), il terreno identificato al catasto fabbricati al fg 224 part. 209 sul quale veniva edificata la costruzione cui appartiene il cespite staggito.

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.

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

## **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

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

***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale**[2] derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 24/04/2015
  Reg. gen. 39575 - Reg. part. 6170
  Importo: € 780.000,00
  A favore di: **** omissis ****
  Contro: **** omissis ****

- **Ipoteca volontaria**[3] derivante da Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Roma il 15/11/2024
  Reg. gen. 139029 - Reg. part. 23685
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**[4]
  Trascritto a Roma il 18/11/2024
  Reg. gen. 139934 - Reg. part. 104805
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**[5]
  Trascritto a Roma il 05/12/2025
  Reg. gen. 156774 - Reg. part. 112937
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

[2] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata rep. 578/2015 in data 18/04/2015, e gravante sui cespiti oggetto della procedura esecutiva.

[3] in rinnovazione di iscrizione eseguita in data 22/11/2004 al reg part 37655 a garanzia di mutuo di 300.000,00, concesso con atto a rogito del Notaio Giancarlo Giuliani di Roma del 17/11/2004 rep 67047 a ******, nato a ***** il ********, all'interesse del 3,49% e gravante su tutti i cespiti oggetto della procedura.

[4] Corte di Appello di Roma repertorio 37770 del 21/09/2024.

[5] U.N.E.P. repertorio 12062 del 08/11/2025.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito di Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.
Ricade nella componente secondaria della Rete ecologica, mentre non vi sono prescrizioni per la carta della qualità.
L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Paesaggi DGR 228: Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Aree naturali protette (Area Contigua Insugherata).

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

- 01.12.1986 - Presentazione dell'istanza originaria di concessione edilizia
  La genesi urbanistico-edilizia del complesso immobiliare sito in Roma, Via Rocca di Mezzo, è riconducibile alla domanda di concessione edilizia prot. n. 232674 del 01.12.1986, presentata dalla **** omissis **** L'intervento aveva ad oggetto la realizzazione di un complesso costituito da distinti fabbricati/villini, nell'ambito del quale è ricompreso il fabbricato successivamente individuato come Villino n. 3, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. L'area interessata dall'intervento risultava originariamente censita al Catasto Terreni del Comune di Roma al Fg. 224, part. 209, per una superficie complessiva indicata negli atti in circa mq 16.370. La predetta istanza costituisce l'antecedente procedimentale dell'intervento; il primo titolo edilizio espresso individuato nella documentazione è costituito dalla successiva Concessione Edilizia n. 643/ST del 30.04.1991;
- 27.11.1987– Atto d'obbligo connesso al procedimento edilizio
  Nel novembre 1987 la **** omissis ****, proprietaria dell'originaria part. 209 del Fg. 224, della superficie complessiva di mq 16.370, stipulava atto d'obbligo per il vincolo del lotto, a rogito Notaio Innocenzo Mulieri, rep. n. 10563, racc. n. 5885, nell'ambito del procedimento edilizio avviato con domanda di concessione prot. n. 232674 del 01.12.1986. Con tale atto la proprietà si obbligava a vincolare irrevocabilmente al servizio delle costruzioni una superficie di mq 15.610,75, destinando, nell'ambito della stessa, mq 1.181,30 a parcheggio privato; assumeva inoltre l'obbligo di mantenere a giardino gli spazi di distacco e di conservare la destinazione dei locali ai piani servizi, interrati e seminterrati al servizio degli edifici, conformemente agli elaborati progettuali allegati.
- 12.04.1991 – Atto d'obbligo connesso al procedimento edilizio
  Nell'ambito del procedimento risulta stipulato dalla **** omissis ****un atto d'obbligo in data 12.04.1991, a rogito Notaio Pietro Mazza, rep. n. 46431. L'atto contiene una pluralità di obbligazioni relative alla sistemazione, utilizzazione e destinazione delle diverse porzioni del compendio immobiliare. Tra le prescrizioni risultanti dalla documentazione acquisita figurano il vincolo di aree al servizio delle costruzioni, la destinazione di superfici a parcheggio privato, la sistemazione e il mantenimento degli spazi esterni, nonché prescrizioni relative alla destinazione dei locali posti ai piani servizi, interrati e seminterrati. Le conseguenze di natura obbligatoria derivanti dall'atto vengono trattate separatamente nella sezione della relazione dedicata ai Patti, vincoli e obbligazioni; nell'ambito della presente ricostruzione l'atto assume invece rilievo quale elemento della sequenza amministrativa che precede il rilascio del titolo edilizio originario;
- 30.04.1991 – Concessione Edilizia n. 643/ST
  A seguito del procedimento avviato nel 1986 veniva rilasciata alla **** omissis ****la Concessione Edilizia n.

643/ST del 30.04.1991, nell'ambito dell'esercizio dei poteri sostitutivi regionali. Il titolo riguardava la realizzazione del complesso costituito dai villini e rappresenta il titolo edilizio originario in forza del quale veniva avviata l'edificazione del compendio. La relativa efficacia non può tuttavia essere considerata isolatamente, essendo il titolo successivamente interessato da provvedimenti cautelari, determinazioni amministrative e contenzioso giurisdizionale;

- 12.12.1991 – Sopravvenienza della disciplina paesaggistica
  Successivamente al rilascio della concessione interveniva il D.M. 12.12.1991, concernente la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area comprendente la zona dell'Acqua Traversa. Tale circostanza introduce nella vicenda un autonomo profilo di natura paesaggistica, che deve essere mantenuto distinto dalla questione relativa alla validità urbanistico-edilizia della Concessione n. 643/ST;

- 02.03.1992 – Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 83
  Con Deliberazione C.C. n. 83 del 02.03.1992, adottata nell'ambito della disciplina urbanistica del comprensorio dell'Acqua Traversa, il Comune affrontava anche la posizione degli edifici già realizzati o in corso di realizzazione in forza delle concessioni rilasciate mediante esercizio dei poteri sostitutivi. Dalla documentazione successivamente acquisita risulta che la deliberazione contemplava la possibilità di completamento degli edifici già realizzati o in corso di realizzazione sulla base dei predetti titoli. Nell'atto d'obbligo successivamente stipulato viene inoltre riportato che la Concessione n. 643/ST/1991 era stata riconosciuta come legittimamente rilasciata e fatta propria dal Comune di Roma;

- 08.04.1992 – Sospensione cautelare della Concessione Edilizia n. 643/ST
  Successivamente interveniva un provvedimento regionale di sospensione cautelare dell'efficacia della concessione, datato 08.04.1992. La sospensione determinava una temporanea paralisi dell'efficacia del titolo nel corso dell'esecuzione delle opere, senza costituire di per sé un definitivo accertamento dell'illegittimità delle opere precedentemente realizzate. Assume conseguentemente rilievo, ai fini della presente ricostruzione, la consistenza materialmente raggiunta dagli edifici e il successivo procedimento di sanatoria;

- 04.06.1992 – Atto d'obbligo e prevista cessione gratuita di aree
  Nel quadro delineato dalla Deliberazione C.C. n. 83/1992, la **** omissis ****stipulava in data 04.06.1992 un ulteriore atto d'obbligo, rep. n. 12354, racc. n. 5876. L'atto richiama espressamente la Concessione Edilizia n. 643/ST e la Deliberazione n. 83/1992 e prevede, tra l'altro, l'impegno alla cessione gratuita al Comune di Roma di una porzione dell'originaria part. 209 di circa mq 5.500, individuata nella planimetria allegata all'atto. Gli effetti e la successiva evoluzione di tale obbligazione sono trattati nella specifica sezione relativa ai patti e vincoli;

- Consistenza materiale raggiunta entro la data utile al condono
  Dalla documentazione successivamente prodotta nell'ambito della procedura di sanatoria risulta che il Villino n. 3 era stato realizzato, entro il termine temporalmente rilevante ai fini del condono, allo stato rustico. La consistenza dichiarata comprendeva la struttura portante in cemento armato, le tamponature esterne, le tramezzature interne pressoché ultimate e parte delle predisposizioni degli infissi; il fabbricato risultava già sviluppato verticalmente nei livelli interrati/seminterrati e nei diversi piani fuori terra;

- 1995 – Domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 79619
  Per le opere realizzate veniva attivata la procedura di sanatoria ai sensi della L. n. 724/1994, mediante la domanda di condono identificata con il n. 79619. La pratica assume carattere generale rispetto alle successive sottopratiche riferite alle singole unità immobiliari del fabbricato e comprende porzioni a destinazione residenziale ai livelli superiori e locali accessori, cantine, garage ai livelli inferiori;

- 27.11.2000 – Sentenza TAR Lazio n. 10292/2000
  Dalla documentazione del fascicolo di condono risulta che il TAR Lazio, con sentenza n. 10292/2000 del 27.11.2000, interveniva sulla Concessione Edilizia originaria n. 643/ST disponendone l'annullamento. Tale circostanza attribuisce particolare rilevanza, ai fini dell'individuazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, ai successivi provvedimenti di concessione in sanatoria, assunte quale specifico riferimento per le consistenze dagli stessi legittimate;

- 2000–2001 – Accertamenti tecnici, strutturali e catastali
  Nel periodo precedente alla definizione delle pratiche di condono risultano prodotti diversi atti tecnici relativi alla consistenza del fabbricato. Il Villino n. 3 viene descritto quale organismo edilizio costituito da livelli fuori terra prevalentemente destinati alla residenza e livelli entro terra destinati a cantine, servizi e rimessaggio delle autovetture. A seguito delle operazioni catastali intervenute sull'originaria part. 209, il Villino n. 3 viene individuato al Fg. 224, part. 1496;

- 01.06.2002 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280455 – pratica n. 79619/24
  Nel 2002 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio procedeva alla definizione delle singole posizioni ricomprese nella pratica generale n. 79619 mediante il rilascio di specifiche concessioni edilizie in sanatoria. Con riferimento all'abitazione oggetto della presente relazione, la specifica posizione è individuata nella pratica n. 79619/24, definita mediante la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280455 del 01.06.2002. Il provvedimento individua l'unità a destinazione residenziale posta in Via Rocca di Mezzo, interno 5, e richiama espressamente, ai fini dell'individuazione di quanto sanato, l'accatastamento n. 13112/2001. La concessione indica una consistenza assentita pari a:
  - mq 87,03 di superficie residenziale;
  - mq 35,58 di superficie non residenziale.

  L'accatastamento n. 13112/2001 identifica l'abitazione al Fg. 224, part. 1496, sub. 35, scala B, interno 5, consentendone l'individuazione e la configurazione perimetrale. L'elaborato catastale richiamato dal titolo non contiene tuttavia la rappresentazione della distribuzione interna dell'appartamento e non comprende la cantina n. 10 successivamente associata all'unità;

- 28.07.2003 – DIA prot. n. 47358
  Successivamente alla definizione delle pratiche di sanatoria, la **** omissis ****presentava la DIA prot. n. 47358 del 28.07.2003. La DIA comprendeva modifiche distributive delle unità immobiliari dei Villini 1 e 3, interventi sui locali garage e servizi e, nella configurazione originariamente presentata, la prevista realizzazione di sei nuovi garage interrati pertinenziali nella zona di scarpata posta tra i fabbricati. Per la presente verifica assume particolare rilevanza l'intervento relativo al piano interrato del Villino n. 3, nell'ambito del quale viene ridefinita la distribuzione dei locali accessori e formata la zona cantine dalla quale deriva la cantina n. 10 oggi pertinenziale all'abitazione;

- 15.10.2003 – Richiesta di integrazione
  Nel corso dell'istruttoria l'Amministrazione richiedeva ulteriore documentazione e disponeva di non procedere alle trasformazioni previste sino alla relativa integrazione. La configurazione originariamente allegata alla DIA non può pertanto essere assunta isolatamente quale stato definitivo dell'intervento, dovendosi considerare le successive integrazioni e modificazioni apportate alla pratica;

- 06.04.2004 – Rinuncia ai sei nuovi parcheggi interrati
  Con comunicazione del 06.04.2004, la società dichiarava formalmente di rinunciare alla realizzazione dei sei parcheggi interrati originariamente previsti. Venivano conseguentemente prodotti elaborati aggiornati dai quali tali opere risultavano eliminate, permanendo invece gli interventi di modifica interna ai fabbricati;

- 08.04.2004 – Elaborato grafico aggiornato prot. n. 21804
  Nell'ambito della medesima DIA, il Direttore dei Lavori provvedeva al deposito dell'elaborato grafico aggiornato prot. n. 21804 dell'08.04.2004, conseguente alle modificazioni intervenute nel corso dell'istruttoria. Tale elaborato recepisce la configurazione dell'intervento conseguente alla rinuncia alle opere interrate esterne originariamente previste e rappresenta la configurazione aggiornata del piano interrato, comprensiva della ridistribuzione dei locali accessori e della zona destinata a cantine. Ai fini della presente verifica, pertanto, l'elaborato prot. n. 21804 dell'08.04.2004 viene assunto quale riferimento grafico definitivo della DIA prot. n. 47358/2003, in luogo della precedente versione progettuale;

- Conclusione del procedimento DIA
  A seguito delle integrazioni e modificazioni apportate, l'Ufficio comunale, sulla base dell'asseverazione del progettista e della documentazione prodotta, riteneva l'intervento non in contrasto con la normativa vigente e disponeva la trasmissione della pratica in archivio. La configurazione rilevante ai fini della presente

ricostruzione è pertanto quella risultante dalla DIA come definitivamente integrata e dall'elaborato grafico aggiornato prot. n. 21804 dell'08.04.2004.

- 08.06.2004 - Costituzione dell'attuale sub. 535
  In data 08.06.2004, mediante variazione catastale prot. RM0438161, veniva costituito l'attuale Fg. 224, part. 1496, sub. 535, identificato ai piani 3-S1. La relativa planimetria catastale rappresenta unitariamente l'appartamento, le superfici esterne e la cantina n. 10, determinando quindi l'attuale aggregazione catastale delle due consistenze. L'attuale sub. 535 risulta pertanto composto da porzioni aventi una distinta derivazione edilizia:
  - l'abitazione, legittimata attraverso la pratica di condono n. 79619/24 e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280455;
  - la cantina n. 10, riconducibile alla successiva ridistribuzione del piano interrato oggetto della DIA prot. n. 47358/2003, nella configurazione risultante dall'elaborato aggiornato prot. n. 21804 dell'08.04.2004.
    Criterio adottato per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia.

Sulla scorta di quanto sopra, preso atto della complessa successione tecnico-amministrativa che ha interessato il fabbricato, della mancata disponibilità di un unico progetto corredato da elaborato grafico idoneo a rappresentare compiutamente l'attuale consistenza del sub. 535 e della circostanza che quest'ultimo ricomprende catastalmente sia l'abitazione sia la cantina n. 10, aventi distinta derivazione edilizia, lo Scrivente ha proceduto alla ricostruzione del relativo stato legittimo secondo i criteri di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ai fini della verifica di rispondenza dello stato dei luoghi sono stati pertanto assunti congiuntamente quali riferimenti documentali:

- per l'abitazione, la pratica di condono n. 79619/24, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280455, l'accatastamento n. 13112/2001 espressamente richiamato dal titolo, la DIA prot. n. 47358 del 28.07.2003 ed il certificato di abitabilità n. 145145 del 09/11/2004. Per la configurazione distributiva dell'abitazione, non compiutamente rappresentata nell'elaborato richiamato dalla concessione, la successiva documentazione catastale disponibile, assunta quale elemento probante integrativo della ricostruzione;
- per la cantina n. 10 e la configurazione del piano interrato, la DIA prot. n. 47358 del 28.07.2003 e il relativo elaborato grafico aggiornato prot. n. 21804 dell'08.04.2004. Per l'individuazione dell'attuale consistenza catastale complessiva, la variazione prot. RM0438161 dell'08.06.2004, mediante la quale appartamento e cantina risultano ricompresi nell'attuale sub. 535.

Per quanto sopra, lo stato legittimo assunto quale termine di confronto con lo stato dei luoghi è stato ricostruito mediante la lettura coordinata dei predetti titoli e documenti, attribuendo alla documentazione catastale funzione probatoria e ricostruttiva e non autonoma efficacia di titolo edilizio.

*Appartamento*
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato assunto quale legittimo si rileva una sostanziale corrispondenza della configurazione perimetrale e distributiva dell'abitazione, fatta eccezione per due chiusure realizzate in corrispondenza di porzioni delle superfici esterne. In particolare, in corrispondenza della cucina e di una camera da letto sono state rilevate due chiusure mediante serramenti vetrati intelaiati, poste sul fronte di porzioni che nella planimetria catastale assunta quale riferimento risultano configurate quali superfici esterne a terrazzo. Ai fini della qualificazione delle predette opere è stata verificata la possibile riconducibilità delle stesse alla fattispecie delle vetrate panoramiche amovibili – VEPA, disciplinata dall'art. 6, comma 1, lett. b-bis), del D.P.R. 380/2001. La disposizione ricomprende nell'attività edilizia libera le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, purché, tra le ulteriori condizioni previste, non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e superfici, non generino nuova volumetria e non comportino il mutamento della destinazione d'uso, anche da superficie accessoria a superficie utile. Assume specifico rilievo, nell'applicazione della predetta disposizione, il parere di Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, prot. QI/179325 del 26.10.2022, secondo il quale le VEPA devono configurarsi quale specifica soluzione tecnica che non determini nuova volumetria né incremento di SUL. Il medesimo parere precisa, a titolo esemplificativo, che tali strutture non devono creare ambienti assimilabili alle verande, devono

consentire la naturale microaerazione attraverso opportune fughe tra i pannelli e, soprattutto, non devono determinare il passaggio da superficie accessoria a superficie utile. Le strutture rilevate non presentano caratteristiche riconducibili alla predetta fattispecie. Le stesse risultano costituite da serramenti tradizionali intelaiati, con montanti e traversi, ante apribili e pannellature inferiori opache, risultando già sotto il profilo morfologico carente il requisito della totale trasparenza richiesto dalla norma. Sotto il profilo edilizio assume inoltre particolare rilevanza la circostanza che i serramenti risultino installati sull'intero fronte di porzioni già coperte superiormente e delimitate lateralmente dalle murature del fabbricato, determinando la chiusura di superfici originariamente configurate come terrazzi e la conseguente formazione di spazi stabilmente chiusi. La configurazione rilevata risulta pertanto assimilabile alla chiusura a veranda delle originarie superfici terrazzate e non alla specifica fattispecie delle VEPA eseguibili in regime di attività edilizia libera. Tale circostanza assume ulteriore rilievo in considerazione del fatto che la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280455 distingue espressamente mq 87,03 di superficie residenziale e mq 35,58 di superficie non residenziale, mentre la documentazione grafica assunta quale riferimento rappresenta le porzioni interessate dalle chiusure quali superfici esterne a terrazzo. Per le predette opere non è stato individuato uno specifico titolo abilitativo. Il loro eventuale mantenimento presupporrebbe pertanto una preventiva verifica della possibilità di conseguire un titolo in sanatoria secondo la disciplina edilizia applicabile, nonché della compatibilità con gli ulteriori regimi di tutela insistenti sull'immobile. Non risultando, allo stato degli accertamenti, documentalmente verificati tutti i presupposti necessari per il mantenimento delle predette volumetrie, ai fini della presente valutazione viene prudenzialmente assunta quale modalità di regolarizzazione la rimessa in pristino dello stato legittimo, mediante rimozione delle due chiusure vetrate e restituzione delle relative superfici alla configurazione aperta a terrazzo. Le opere di ripristino, per quanto rilevato, non interessano elementi strutturali del fabbricato e consistono essenzialmente nello smontaggio dei serramenti e dei relativi telai, nella rimozione degli elementi di fissaggio, nell'allontanamento dei materiali di risulta e nel ripristino localizzato delle pavimentazioni, degli imbotti, degli intonaci, delle tinteggiature e delle ulteriori finiture interessate. Una volta eseguito il predetto ripristino, lo stato dell'appartamento risulterà sostanzialmente ricondotto alla configurazione assunta quale legittima, non essendo state rilevate ulteriori difformità distributive tali da richiedere specifici interventi di regolarizzazione.

*Cantina n. 10*

Per la cantina n. 10 il confronto è stato effettuato assumendo quale riferimento la DIA prot. n. 47358 del 28.07.2003, nella configurazione risultante dall'elaborato grafico aggiornato prot. n. 21804 dell'08.04.2004, successivamente recepita, sotto il profilo dell'individuazione della pertinenza, nella planimetria catastale dell'attuale sub. 535. Dal confronto con lo stato dei luoghi, la cantina risulta coerentemente riconducibile alla zona cantine derivante dalla ridistribuzione del piano interrato oggetto della DIA. Risultano sostanzialmente corrispondenti la collocazione del locale nella parte terminale della batteria delle cantine, il rapporto con il corridoio comune di distribuzione, la posizione dell'accesso e la configurazione planimetrica generale. Per quanto direttamente riferibile alla cantina n. 10 non sono state rilevate difformità edilizie tali da richiedere interventi di regolarizzazione o rimessa in pristino.

Sulla scorta delle verifiche sopra esposte, gli interventi necessari al conseguimento della piena corrispondenza del cespite allo stato legittimo ricostruito risultano pertanto circoscritti alla rimozione delle due chiusure vetrate dell'appartamento e al conseguente ripristino della configurazione aperta delle relative superfici a terrazzo, non risultando necessari interventi di regolarizzazione direttamente riferibili alla cantina n. 10. Le opere previste, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, non interessano elementi strutturali e comprendono lo smontaggio e la rimozione dei serramenti e dei relativi telai, l'eliminazione degli elementi di fissaggio, il trasporto e conferimento dei materiali di risulta e il ripristino delle finiture interessate. L'intervento, comportando l'eliminazione di elementi estranei alla configurazione legittima dell'organismo edilizio e il ripristino delle relative caratteristiche preesistenti, è riconducibile alla categoria del restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/2001. Non risultando interessate parti strutturali dell'edificio, l'intervento è assoggettabile a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. Ai fini estimativi, tenuto conto della natura e della consistenza delle opere, dei costi di rimozione e conferimento dei materiali, delle necessarie lavorazioni di ripristino, dell'assistenza tecnica e di

una prudenziale quota per lavorazioni accessorie e imprevisti, si stima in complessivi € 4.500,00 il costo necessario alla rimessa in pristino dello stato legittimo dell'unità immobiliare.
Il predetto importo, assunto prudenzialmente ai fini della presente valutazione, verrà portato in detrazione dal valore finale di stima del cespite.

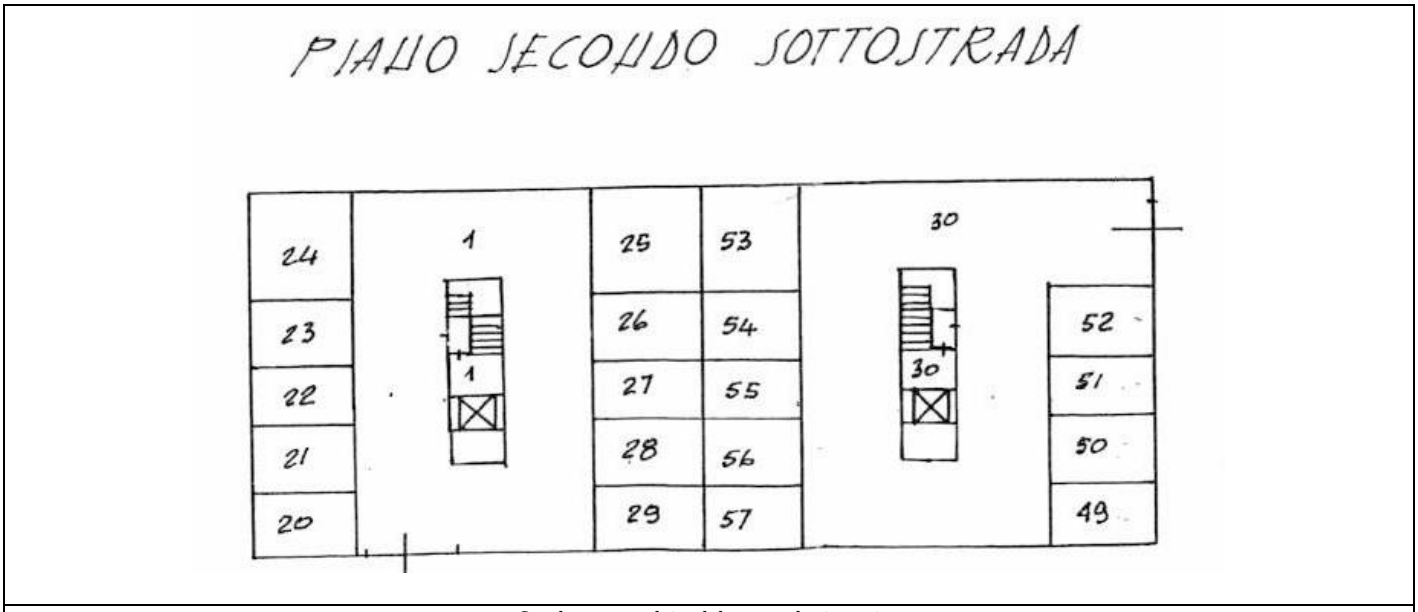
***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

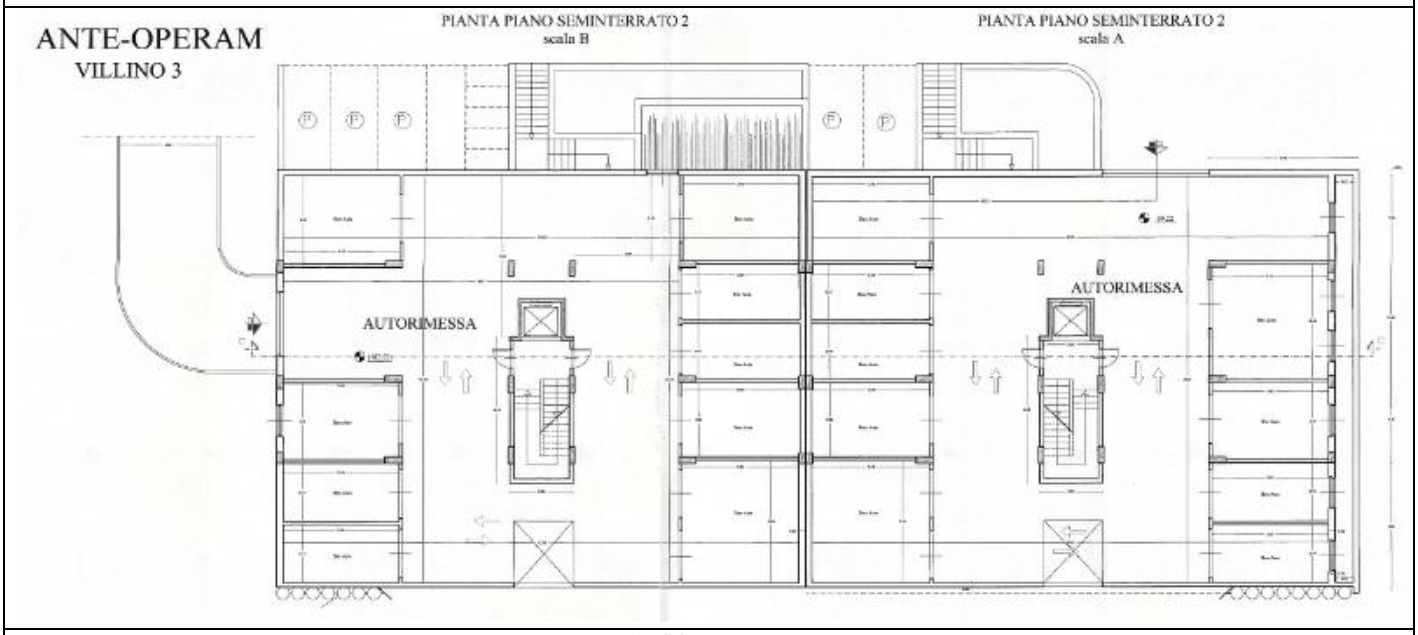
## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Fatta salva la ricostruzione della successione cronologica dei titoli e degli atti relativi al fabbricato di cui è parte il cespite staggito, la verifica della regolarità edilizia del bene n. 2 è stata condotta con specifico riferimento alla documentazione progettuale relativa al piano interrato del Villino n. 3 – scala B, nell'ambito del quale è ubicato il garage oggetto di stima. Con riferimento alla predetta porzione del piano interrato risultano intervenuti i seguenti provvedimenti edilizi:

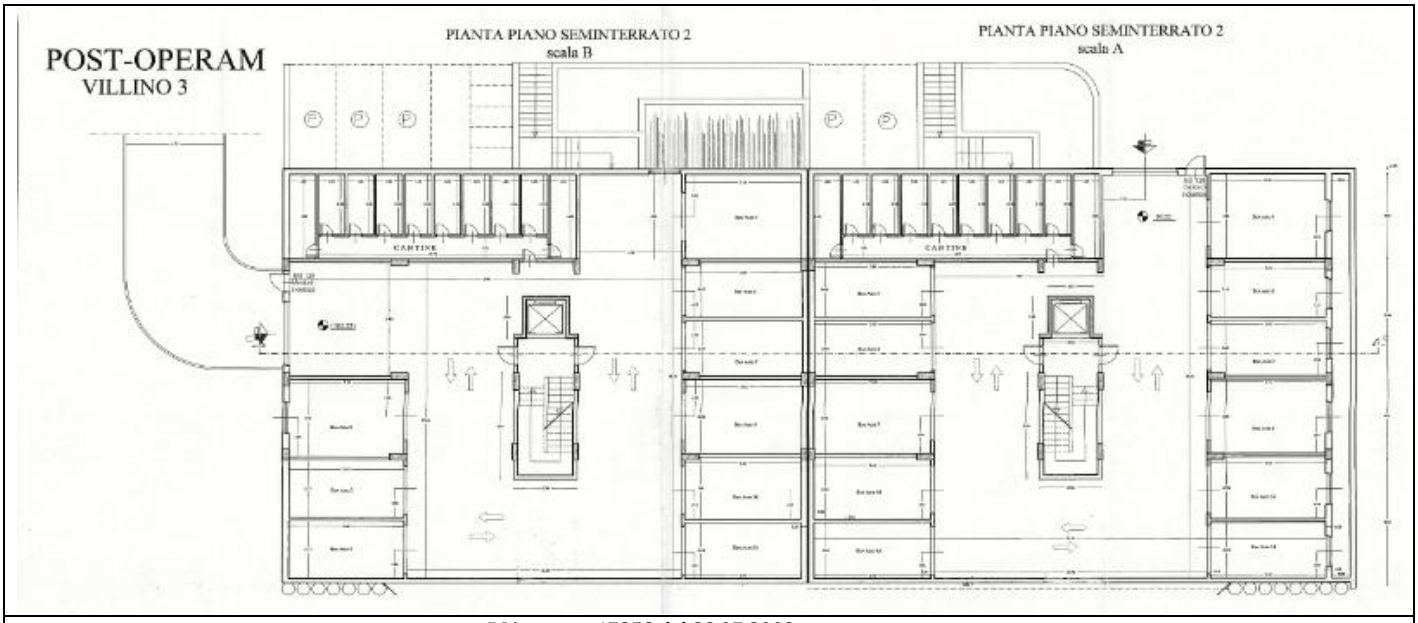
- le pratiche di condono nn. 79619/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 e le relative Concessioni Edilizie in Sanatoria nn. 280426, 280428, 280429, 280431, 280432, 280433, 280434, 280435 e 280436, rispettivamente associate agli originari subalterni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57;
- la successiva DIA prot. n. 47358 del 28.07.2003, da considerarsi nella configurazione risultante dall'elaborato grafico definitivamente aggiornato nell'ambito del relativo procedimento.




Condono – stralcio elaborato planimetrico




DIA prot. n. 47358 del 28.07.2003 – Ante operam




DIA prot. n. 47358 del 28.07.2003 – post operam

Dal confronto tra gli elaborati grafici riferiti alle concessioni in sanatoria e la configurazione post operam rappresentata nella successiva DIA emerge una significativa ridistribuzione del piano interrato. In particolare, l'accesso carrabile dalla viabilità esterna risulta traslato rispetto alla configurazione precedente: nello stato rappresentato dalla documentazione riferibile alle concessioni in sanatoria l'accesso è collocato in prossimità della parete perimetrale esterna del fabbricato, mentre nello stato post operam della DIA lo stesso risulta spostato verso la parte interna del piano. La configurazione precedente individua inoltre n. 9 box, corrispondenti agli originari subalterni da 49 a 57, mentre nello stato post operam della DIA, nella medesima porzione del piano, risultano n. 8 box. Contestualmente, nella fascia posta in adiacenza alla parete interna del fabbricato viene ricavata una zona destinata a cantine, mediante una diversa distribuzione degli spazi precedentemente destinati a garage e delle ulteriori superfici non compartimentate.

Per effetto della predetta ridistribuzione risulta modificata anche la disposizione dei garage attestati lungo il fronte esterno del fabbricato, che passano da quattro a tre, mentre permane il numero di cinque garage disposti lungo la parete interna. La diversa collocazione dell'accesso carrabile e la conseguente redistribuzione degli spazi determinano pertanto una sostanziale modificazione della geometria della porzione di garage interessata. Con specifico riferimento al bene n. 2, il confronto grafico evidenzia che la relativa consistenza, nella configurazione post operam della DIA, non risulta geometricamente sovrapponibile a uno dei singoli garage precedentemente assentiti mediante concessione in sanatoria. In particolare, il garage insiste, rispetto alla precedente configurazione, in parte sulla superficie dell'originario garage identificato al sub. 52 e in parte su una porzione dello spazio precedentemente destinato alla viabilità interna del garage. La predetta trasformazione planimetrica comporta altresì una diversa configurazione del prospetto del piano interrato, in quanto lo spostamento dell'accesso carrabile e la riduzione da quattro a tre dei garage attestati lungo il fronte esterno determinano una diversa scansione delle relative aperture rispetto allo stato rappresentato nella documentazione riferibile alle concessioni in sanatoria. Sulla scorta di quanto sopra, ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia del bene n. 2, il titolo edilizio di riferimento rispetto al quale accertare la conformità dello stato dei luoghi è costituito dalla DIA prot. n. 47358/2003. Dal confronto effettuato emerge la piena corrispondenza tra lo stato attuale e quanto assentito dal predetto titolo, con conseguente conferma della regolarità edilizia del cespite.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Il titolo edilizio di riferimento è costituito dalla Denuncia di inizio attività presentata nel giugno 2004, avente a oggetto la diversa distribuzione interna degli appartamenti e dei box, nonché la realizzazione di sei garage interrati. Nell'elaborato grafico allegato alla DIA sono rappresentate le configurazioni ante e post operam del Villino n. 1 e la sistemazione delle relative aree esterne. In particolare, nella configurazione post operam risulta rappresentata, nello spazio compreso tra i due villini, una serie di posti auto scoperti disposti lungo il margine dell'area carrabile condominiale. Tra questi è riconducibile il posto auto identificato dall'interno n. 17, successivamente censito al Catasto Fabbricati al fg. 224, part. 1524, sub. 512, mediante planimetria presentata il 10 novembre 2004. La posizione, la destinazione e la configurazione generale del bene risultano pertanto coerenti con la sistemazione delle aree esterne rappresentata nell'elaborato post operam della DIA. Non emergono difformità edilizie sostanziali relative all'esistenza e alla destinazione a posto auto scoperto, ferma restando la natura meramente fiscale della documentazione catastale e la limitata definizione grafica dell'elaborato edilizio, che non consente una verifica analitica delle singole dimensioni dello stallo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 3, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 535

Il fabbricato è inserito in un contesto condominiale, composto dai Villini n. 1 e n. 3. Per tale ragione le proprietà comuni sono riconducibili rispettivamente al Villino n. 1 e n. 3, nonché a parti comuni ad entrambi i villini. In ragione di quanto sopra, e con espresso riferimento al cespite staggito si riportano di seguito le relative quote distinte per tabella:

- Generali: 41,86 (di cui 39,23 per appartamento bene n. 1, 0,13 per cantina bene n. 1; 1.30 per garage bene n. 2; 1,19 per bene n. 3);
- Ascensori: 133,34 (di cui 39,23 per appartamento bene n. 1, 0,46 per cantina bene n. 1; 4,28 per garage bene n. 2);
- Scala: 40,67 (di cui 39,23 per appartamento bene n. 1, 0,14 per cantina bene n. 1; 1,30 per garage bene n. 2).

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1496 SUB 540

Si rimanda al bene n. 1.

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCA DI MEZZO 4 - 22, 00135, INTERNO 17, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FG 224 PART 1524 SUB 512

Si rimanda al bene n. 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiale ed esperita un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P. che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita.
Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Cortina D'Ampezzo", per le compravendite di appartamenti con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 3.400,00 e €/mq 4.900,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritine equo fissare un valore unitario pari ad €/mq 4.500,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Roma, in Via Rocca di Mezzo n. 4–22, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 535. Il bene è inserito in un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente con le particelle 1495 e 1496. Il complesso comprende unità immobiliari destinate a civile abitazione, garage, cantine e posti auto esterni, con accesso da Via Rocca di Mezzo mediante cancelli, aree comuni esterne e viabilità interna condominiale. L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Villino n. 3, articolato in due corpi di collegamento verticale, denominati scala A e scala B. La proprietà ricade nella porzione servita dalla scala B ed è posta al piano terzo, interno 5. L'accesso alla scala avviene dalle superfici condominiali esterne mediante una rampa che conduce all'androne del fabbricato; la scala B è servita da androne, vano scala, pianerottoli e ascensore condominiale. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui una con bagno annesso, una ulteriore camera, un ulteriore bagno e tre balconi/terrazzi. L'articolazione degli spazi interni risulta funzionale alla destinazione residenziale dell'unità, con una distribuzione ordinata degli ambienti e una buona dotazione di superfici esterne. Pertinenza dell'appartamento è una cantina, individuata nella planimetria catastale come cantina n. 10, compresa nel medesimo sub. 535 e posta al piano seminterrato. La cantina è ubicata nella zona cantine del Villino n. 3, scala B, in posizione terminale rispetto alla fila dei locali cantina e in prossimità del filtro/uscita di sicurezza. Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare e priva di articolazioni interne, con accesso diretto dal corridoio comune di distribuzione. La porta di ingresso è collocata sul lato corto del vano; la disposizione geometrica e l'assenza di partizioni interne determinano uno spazio unitario e integralmente fruibile. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato. Da tale area si raggiunge l'ingresso pedonale laterale, posto in adiacenza all'accesso carrabile del garage, dal quale si accede agli spazi comuni interni del piano seminterrato e al corridoio di distribuzione delle cantine. Nel complesso, l'unità immobiliare si inserisce in un contesto

condominiale residenziale composto da fabbricati autonomi, aree esterne comuni, viabilità interna, spazi verdi, recinzione perimetrale e cancelli di accesso da Via Rocca di Mezzo

- **Bene N° 2** - Garage sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. Il bene è ubicato al piano seminterrato del Villino n. 3 ed è identificato come garage n. 3, interposto tra i garage n. 2 e n. 4. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 540, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, scala B, interno 3, piano S1. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna condominiale che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato, ovvero dalla scala condominiale pertinenziale al villino n. 3. Dall'area esterna si accede al garage mediante un ingresso carrabile comune, affiancato da un accesso pedonale. All'interno, il garage è raggiungibile attraverso gli spazi comuni di manovra ed è individuato, rispetto all'ingresso, come il secondo garage sul lato destro. L'unità presenta forma rettangolare e si configura come un unico ambiente, delimitato da pareti in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, con pavimentazione di tipo industriale di colore rosso e chiusura mediante porta basculante metallica.

- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica Via Rocca di Mezzo mediante un ingresso carrabile, dal quale si sviluppa la viabilità interna condominiale che conduce alle diverse porzioni del compendio. Il bene è ubicato nello spazio esterno compreso tra i due villini, destinato in parte alla sosta dei veicoli e in parte alla viabilità di distribuzione e manovra. Il posto auto è identificato dall'interno n. 17 e occupa una posizione centrale nell'ambito della fila di stalli disposti lungo il muro perimetrale dell'area. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1524, sub. 512, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, interno 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza e superficie catastale pari a 13 $m^2$. Il bene, privo di copertura e di forma sostanzialmente rettangolare, presenta pavimentazione in masselli autobloccanti ed è delimitato lateralmente e frontalmente mediante fasce di colore chiaro inserite nella pavimentazione. Lo stallo è direttamente accessibile dagli spazi carrabili comuni, che presentano ampiezza adeguata all'esecuzione delle ordinarie manovre di ingresso e uscita.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 5, piano 3 | 108,18 mq | 4.500,00 €/mq | € 486.810,00 | 100,00% | € 486.810,00 |
| **Bene N° 2** - Garage Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1 | 8,00 mq | 4.500,00 €/mq | € 36.000,00 | 100,00% | € 36.000,00 |
| **Bene N° 3** - Posto auto Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, piano S1 | 3,20 mq | 4.500,00 €/mq | € 14.400,00 | 100,00% | € 14.400,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 537.210,00 |

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 5%.

| | | |
|---|---|---|
| Valore di mercato individuato: | …… | €. 537.210,00 |
| Riduzione per assenza di vizi: | …… | €. 26.860,50 |
| Oneri di regolarizzazione: | …… | €. 4.500,00 |
| Valore piena proprietà immobile: | …… | €. 505.850,00 |
| | in c.t. | **€. 506.000,00** |

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

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Roma, li / /

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

Elenco allegati:

1. Allegato n. 1: Bene n. 1 – rilievo fotografico
2. Allegato n. 2: Bene n. 2 – rilievo fotografico
3. Allegato n. 3: Bene n. 3 – rilievo fotografico
4. Allegato n. 4: Atto notaio Giancarlo Giuliani rep. 13502 del 17/11/2004
5. Allegato n. 5: Atto notaio Romano Mario Enzo rep. 349934 del 16/01/2002
6. Allegato n. 6: ispezione ipotecaria sub 535
7. Allegato n. 7: ispezione ipotecaria part 209
8. Allegato n. 8: nota di trascrizione reg part 112937 del 05/12/2025
9. Allegato n. 9: nota di trascrizione reg part 64976 del 20/11/2001
10. Allegato n. 10: nota di trascrizione reg part 3876 del 23/01/2002
11. Allegato n. 11: ispezione ipotecaria **** omissis ****
12. Allegato n. 12: planimetria catastale sub 512
13. Allegato n. 13: planimetria catastale sub 535
14. Allegato n. 14: planimetria catastale sub 540
15. Allegato n. 15: visura catastale sub 512
16. Allegato n. 16: visura catastale sub 535
17. Allegato n. 17: visura catastale sub 540
18. Allegato n. 18: visura catastale subb. 35, 48, 56, PARTT. 209, 1494, 1495, 1496, 1524, 1525
19. Allegato n. 19: bene n. 1 – rilievo
20. Allegato n. 20: bene n. 2 – rilievo
21. Allegato n. 21: bene n. 3 – rilievo
22. Allegato n. 22: fascicolo condono 0/79619/8
23. Allegato n. 23: fascicolo condono 0/79619/19
24. Allegato n. 24: fascicolo condono 0/79619/24
25. Allegato n. 25: DIA prot. N. 47358 del 28.07.2003
26. Allegato n. 26: Atto notaio Innocenzo Mulieri rep 10569 del 19/11/1987
27. Allegato n. 27: Ispezione ipotecaria sub 512
28. Allegato n. 28: Ispezione ipotecaria sub 540

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Roma, in Via Rocca di Mezzo n. 4–22, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 535. Il bene è inserito in un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente con le particelle 1495 e 1496. Il complesso comprende unità immobiliari destinate a civile abitazione, garage, cantine e posti auto esterni, con accesso da Via Rocca di Mezzo mediante cancelli, aree comuni esterne e viabilità interna condominiale. L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Villino n. 3, articolato in due corpi di collegamento verticale, denominati scala A e scala B. La proprietà ricade nella porzione servita dalla scala B ed è posta al piano terzo, interno 5. L'accesso alla scala avviene dalle superfici condominiali esterne mediante una rampa che conduce all'androne del fabbricato; la scala B è servita da androne, vano scala, pianerottoli e ascensore condominiale. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui una con bagno annesso, una ulteriore camera, un ulteriore bagno e tre balconi/terrazzi. L'articolazione degli spazi interni risulta funzionale alla destinazione residenziale dell'unità, con una distribuzione ordinata degli ambienti e una buona dotazione di superfici esterne. Pertinenza dell'appartamento è una cantina, individuata nella planimetria catastale come cantina n. 10, compresa nel medesimo sub. 535 e posta al piano seminterrato. La cantina è ubicata nella zona cantine del Villino n. 3, scala B, in posizione terminale rispetto alla fila dei locali cantina e in prossimità del filtro/uscita di sicurezza. Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare e priva di articolazioni interne, con accesso diretto dal corridoio comune di distribuzione. La porta di ingresso è collocata sul lato corto del vano; la disposizione geometrica e l'assenza di partizioni interne determinano uno spazio unitario e integralmente fruibile. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato. Da tale area si raggiunge l'ingresso pedonale laterale, posto in adiacenza all'accesso carrabile del garage, dal quale si accede agli spazi comuni interni del piano seminterrato e al corridoio di distribuzione delle cantine. Nel complesso, l'unità immobiliare si inserisce in un contesto condominiale residenziale composto da fabbricati autonomi, aree esterne comuni, viabilità interna, spazi verdi, recinzione perimetrale e cancelli di accesso da Via Rocca di Mezzo

- **Bene N° 2** - Garage sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. Il bene è ubicato al piano seminterrato del Villino n. 3 ed è identificato come garage n. 3, interposto tra i garage n. 2 e n. 4. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 540, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, scala B, interno 3, piano S1. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna condominiale che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato, ovvero dalla scala condominiale pertinenziale al villino n. 3. Dall'area esterna si accede al garage mediante un ingresso carrabile comune, affiancato da un accesso pedonale. All'interno, il garage è raggiungibile attraverso gli spazi comuni di manovra ed è individuato, rispetto all'ingresso, come il secondo garage sul lato destro. L'unità presenta forma rettangolare e si configura come un unico ambiente, delimitato da pareti in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, con pavimentazione di tipo industriale di colore rosso e chiusura mediante porta basculante metallica.

- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica Via Rocca di Mezzo mediante un ingresso carrabile, dal quale si sviluppa la viabilità interna condominiale che conduce alle diverse porzioni del compendio. Il bene è ubicato nello spazio esterno compreso tra i due villini, destinato in parte alla sosta dei veicoli e in parte alla viabilità di distribuzione e manovra. Il posto auto è identificato dall'interno n. 17 e occupa una posizione centrale nell'ambito della fila di stalli disposti lungo il muro perimetrale dell'area. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1524, sub. 512, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, interno 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza e superficie catastale pari a 13 $m^2$. Il bene, privo di copertura e di forma sostanzialmente rettangolare, presenta pavimentazione in masselli autobloccanti ed è delimitato lateralmente e frontalmente mediante fasce di colore chiaro inserite nella pavimentazione. Lo stallo è direttamente accessibile dagli spazi carrabili comuni, che presentano ampiezza adeguata all'esecuzione delle ordinarie manovre di ingresso e uscita.

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 1110/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, VILLINO N. 3, scala B, interno 5, piano 3 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1496, Sub. 535, Categoria A2 | **Superficie** | 108,18 mq |
| **Stato conservativo:** | APPARTAMENTO L'appartamento si presenta in normale stato conservativo e manutentivo, con finiture di tipo civile e condizioni complessivamente coerenti con l'uso residenziale del bene. Gli ambienti risultano abitati e ordinariamente mantenuti, senza evidenti fenomeni di degrado o ammaloramenti significativi rilevabili dal solo esame visivo. La zona giorno è costituita da un ampio salone con accesso diretto al terrazzo principale. L'ambiente presenta pavimentazione in parquet, pareti e soffitti tinteggiati in tonalità chiare, infissi in legno o finitura legno, avvolgibili e grate metalliche di sicurezza. Le finiture appaiono in condizioni ordinarie, con dotazioni coerenti con un uso abitativo corrente. La cucina, separata dal salone, presenta sviluppo rettangolare, arredi disposti su due lati e accesso diretto a un terrazzo di servizio. È pavimentata con piastrelle ceramiche e dotata di rivestimento a parete nella zona operativa. Le finiture risultano ordinarie e in parte datate, ma compatibili con la normale fruizione dell'ambiente. La zona notte è distribuita mediante disimpegno con pavimentazione in parquet e armadiature a muro. Sono presenti tre camere da letto: una camera matrimoniale, una seconda camera dotata di bagno interno e una terza camera con accesso a terrazzo chiuso/verandato. Le camere presentano pavimentazione in parquet, porte e imbotti in legno, infissi con avvolgibili e grate metalliche; lo stato manutentivo risulta complessivamente normale, con finiture omogenee rispetto al resto dell'abitazione. I servizi igienici risultano due: un bagno principale della zona notte, finestrato e dotato di vasca, e un bagno interno alla camera, anch'esso finestrato e dotato di box doccia. Entrambi presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici nei toni del cotto/beige, sanitari ordinari e finiture non recentissime, ma compatibili con l'uso. Gli spazi esterni sono costituiti da un terrazzo principale di ampio sviluppo, accessibile dal salone e disposto lungo il perimetro del fabbricato, oltre a un terrazzo di servizio accessibile dalla cucina e a un terrazzo chiuso/verandato a servizio di una camera. Tali spazi presentano pavimentazioni ceramiche da esterno, parapetti metallici, tende da sole e serramenti/vetrate; risultano fruibili e in condizioni ordinarie, con fisiologici segni d'uso ed esposizione agli agenti atmosferici. Nel complesso, l'unità immobiliare può essere qualificata in normale stato conservativo, con finiture di tipo civile, in parte datate ma funzionali, e senza evidenze visive di criticità tali da compromettere la normale fruibilità abitativa. CANTINA La cantina n. 10 si presenta in discreto stato conservativo, con caratteristiche costruttive e finiture essenziali, coerenti con la destinazione accessoria del locale. Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista e tinteggiati, la pavimentazione è di tipo industriale e la porta di accesso è metallica; è presente un impianto elettrico esterno con punto luce e prese. Il locale beneficia inoltre di illuminazione e aerazione naturale mediante un'apertura finestrata posta nella parte alta della parete perimetrale. Sono visibili localizzati segni di umidità/alterazione della finitura in prossimità dell'attacco tra parete e soffitto, senza che dal solo esame visivo emergano fenomeni di degrado di particolare rilevanza. Nel complesso, lo stato manutentivo può essere qualificato come ordinario e compatibile con la destinazione a cantina, senza evidenti criticità tali da limitarne la normale fruibilità. | | |
| **Descrizione:** | Appartamento sito in Roma, in Via Rocca di Mezzo n. 4–22, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 535. Il bene è inserito in un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente con le particelle 1495 e 1496. Il complesso comprende unità immobiliari destinate a civile abitazione, garage, cantine e posti auto esterni, con accesso da Via Rocca di Mezzo mediante cancelli, aree comuni esterne e viabilità interna condominiale. L'unità immobiliare è ubicata all'interno del Villino n. 3, articolato in due corpi di collegamento verticale, denominati scala A e scala B. La proprietà ricade nella porzione servita dalla scala B ed è posta al piano terzo, interno 5. L'accesso alla scala avviene dalle superfici condominiali esterne mediante una rampa che conduce all'androne del fabbricato; la scala B è servita da androne, vano scala, pianerottoli e ascensore condominiale. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui una con bagno annesso, una ulteriore camera, un ulteriore bagno e tre balconi/terrazzi. L'articolazione degli spazi interni risulta funzionale alla destinazione residenziale dell'unità, con una distribuzione ordinata degli ambienti e una buona dotazione di superfici esterne. Pertinenza dell'appartamento è una cantina, individuata nella planimetria catastale come cantina n. 10, compresa nel medesimo sub. 535 e posta al piano seminterrato. La cantina è ubicata | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | nella zona cantine del Villino n. 3, scala B, in posizione terminale rispetto alla fila dei locali cantina e in prossimità del filtro/uscita di sicurezza. Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare e priva di articolazioni interne, con accesso diretto dal corridoio comune di distribuzione. La porta di ingresso è collocata sul lato corto del vano; la disposizione geometrica e l'assenza di partizioni interne determinano uno spazio unitario e integralmente fruibile. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato. Da tale area si raggiunge l'ingresso pedonale laterale, posto in adiacenza all'accesso carrabile del garage, dal quale si accede agli spazi comuni interni del piano seminterrato e al corridoio di distribuzione delle cantine. Nel complesso, l'unità immobiliare si inserisce in un contesto condominiale residenziale composto da fabbricati autonomi, aree esterne comuni, viabilità interna, spazi verdi, recinzione perimetrale e cancelli di accesso da Via Rocca di Mezzo. APPARTAMENTO L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture di tipo civile, coerenti con la destinazione residenziale. Gli ambienti sono prevalentemente pavimentati in parquet, con finiture ceramiche in cucina, bagni e terrazzi; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno o finitura legno, questi ultimi dotati di avvolgibili e, in prevalenza, di grate metalliche di sicurezza. I due servizi igienici presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici e dotazioni sanitarie di tipo ordinario. L'appartamento è dotato dei principali impianti elettrico, idrico-sanitario, termico con radiatori, citofonico/videocitofonico e di climatizzazione. Gli spazi esterni sono costituiti da terrazzi pavimentati in ceramica, con parapetti metallici, tende da sole e, in parte, chiusure vetrate. CANTINA La cantina presenta caratteristiche costruttive e finiture essenziali, coerenti con la destinazione accessoria: pareti in blocchi di calcestruzzo prevalentemente tinteggiati, pavimentazione continua di tipo industriale e porta metallica. Il locale dispone di apertura finestrata per illuminazione e aerazione naturale, impianto elettrico semplice prevalentemente a vista e radiatore a parete. Ai fini della verifica dello stato legittimo sono stati assunti, per l'abitazione, la pratica di condono n. 79619/24, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280455, la documentazione catastale richiamata dal titolo, la DIA prot. n. 47358/2003 e il certificato di abitabilità n. 145145 del 09.11.2004; per la cantina n. 10, la medesima DIA nella configurazione risultante dall'elaborato grafico aggiornato prot. n. 21804 dell'08.04.2004 e la successiva variazione catastale dell'08.06.2004. Dal confronto con lo stato dei luoghi, l'appartamento risulta sostanzialmente conforme, fatta eccezione per due chiusure vetrate realizzate su porzioni originariamente destinate a terrazzo. Le stesse, per caratteristiche costruttive e per la formazione di spazi stabilmente chiusi, non risultano riconducibili alle VEPA di cui all'art. 6, comma 1, lett. b-bis), del D.P.R. 380/2001 e, in assenza di specifico titolo abilitativo, se ne prevede prudenzialmente la rimozione e il ripristino della configurazione aperta dei terrazzi. La cantina n. 10 risulta invece sostanzialmente conforme alla configurazione assentita e non necessita di interventi di regolarizzazione. La rimessa in pristino dell'appartamento, non interessando parti strutturali, è riconducibile al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/2001 e assoggettabile a CILA ai sensi dell'art. 6-bis del medesimo decreto. Il costo complessivo delle opere, degli adempimenti tecnici e delle lavorazioni accessorie è prudenzialmente stimato in € 4.500,00, importo da portare in detrazione dal valore finale di stima del cespite. | | |
| **Stato di occupazione:** | In occasione dell'accesso lo Scrivente ha accertato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, che lo abita col proprio nucleo familiare. | | |
| **Bene N° 2 - Garage** | | | |
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, Villino n. 3, scala B, interno 3, piano S1 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1496, Sub. 540, Zc. 4, Categoria C/6 | **Superficie** | 8,00 mq |
| **Stato conservativo:** | Per quanto direttamente osservabile, la pavimentazione presenta segni di normale usura e macchie connesse all'utilizzo, senza evidenza di dissesti significativi. Le murature, le strutture a vista e la porta basculante manifestano condizioni manutentive ordinarie, compatibili con l'età del fabbricato e con la destinazione accessoria del bene. Nel complesso, lo stato conservativo può essere definito discreto, tenuto conto della semplicità delle finiture e dell'uso a deposito. Tale valutazione è necessariamente limitata alle porzioni rimaste visibili e ispezionabili in presenza dei materiali accumulati. | | |
| **Descrizione:** | Garage sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. Il bene è ubicato al piano seminterrato del Villino n. 3 ed è identificato come garage n. 3, interposto tra i garage n. 2 e n. 4. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1496, sub. 540, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, scala B, interno 3, piano S1. L'accesso al piano seminterrato avviene dalle aree comuni esterne del complesso, attraverso la viabilità interna condominiale che conduce al piazzale di manovra posto alla base del fabbricato, ovvero dalla scala condominiale pertinenziale al villino n. 3. Dall'area esterna si accede al garage mediante un ingresso carrabile comune, affiancato da un accesso pedonale. All'interno, il garage è raggiungibile attraverso gli | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | spazi comuni di manovra ed è individuato, rispetto all'ingresso, come il secondo garage sul lato destro. L'unità presenta forma rettangolare e si configura come un unico ambiente, delimitato da pareti in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, con pavimentazione di tipo industriale di colore rosso e chiusura mediante porta basculante metallica. Dal confronto tra gli elaborati relativi alle concessioni in sanatoria e lo stato post operam della DIA prot. n. 47358/2003 emerge una significativa ridistribuzione del piano interrato, caratterizzata dallo spostamento dell'accesso carrabile, dalla riduzione dei garage da n. 9 a n. 8 e dalla contestuale formazione della zona cantine. Tale intervento ha modificato anche la distribuzione dei garage lungo il fronte esterno, ridotti da quattro a tre, e la relativa configurazione prospettica. In particolare, il bene n. 2 non risulta sovrapponibile a un singolo garage precedentemente assentito, insistendo in parte sull'originario sub. 52 e in parte sulla precedente viabilità interna del garage. Pertanto, il titolo edilizio assunto quale riferimento per la verifica è costituito dalla DIA prot. n. 47358/2003. Dal confronto con il relativo stato assentito emerge la piena corrispondenza dello stato attuale, con conseguente conferma della regolarità edilizia del cespite. | | |
| **Stato di occupazione:** | Nella disponibilità del debitore esecutato. | | |
| **Bene N° 3 - Posto auto** | | | |
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Rocca di Mezzo 4 - 22, 00135, interno 17, piano S1 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1496, Sub. 512, Zc. 4, Categoria C/6 | **Superficie** | 3,20 mq |
| **Stato conservativo:** | Il posto auto scoperto presenta forma sostanzialmente rettangolare, pavimentazione in masselli autobloccanti e delimitazione mediante fasce di colore chiaro inserite nella pavimentazione. Lo stato conservativo è complessivamente discreto, con normali segni di usura, lievi alterazioni cromatiche e modesta presenza di vegetazione nei giunti, senza dissesti significativi tali da comprometterne l'ordinario utilizzo | | |
| **Descrizione:** | Posto auto scoperto sito in Via Rocca di Mezzo, facente parte di un complesso condominiale costituito da due fabbricati indipendenti, denominati Villino n. 1 e Villino n. 3, identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, particelle 1495 e 1496. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica Via Rocca di Mezzo mediante un ingresso carrabile, dal quale si sviluppa la viabilità interna condominiale che conduce alle diverse porzioni del compendio. Il bene è ubicato nello spazio esterno compreso tra i due villini, destinato in parte alla sosta dei veicoli e in parte alla viabilità di distribuzione e manovra. Il posto auto è identificato dall'interno n. 17 e occupa una posizione centrale nell'ambito della fila di stalli disposti lungo il muro perimetrale dell'area. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. 224, part. 1524, sub. 512, Via Rocca di Mezzo n. 4 - 22, interno 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza e superficie catastale pari a 13 $m^2$. Il bene, privo di copertura e di forma sostanzialmente rettangolare, presenta pavimentazione in masselli autobloccanti ed è delimitato lateralmente e frontalmente mediante fasce di colore chiaro inserite nella pavimentazione. Lo stallo è direttamente accessibile dagli spazi carrabili co Il titolo edilizio di riferimento è costituito dalla DIA presentata nel giugno 2004, relativa alla diversa distribuzione interna degli appartamenti e dei garage e alla realizzazione di sei garage interrati. L'elaborato post operam rappresenta, nello spazio compreso tra i due villini, una serie di posti auto scoperti, tra i quali è riconducibile il posto auto interno n. 17, successivamente censito al fg. 224, part. 1524, sub. 512. La posizione e la destinazione del bene risultano coerenti con la sistemazione assentita, senza evidenza di difformità edilizie sostanziali, ferma restando l'impossibilità di verificare analiticamente le dimensioni dello stallo per la limitata definizione grafica dell'elaborato grafico, che presentano ampiezza adeguata all'esecuzione delle ordinarie manovre di ingresso e uscita. | | |
| **Stato di occupazione:** | Nella disponibilità del debitore esecutato. | | |