

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1089/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	5
Lotto Unico .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	13
Titolarità.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	13
Confini .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	14
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	16
Dati Catastali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	22
Stato di occupazione.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	22

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	24
Normativa urbanistica.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	25
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T.....	30
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta .....	37
<b>Lotto Unico</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1089/2022 del R.G.E.....	39
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.000,00</b> .....	39



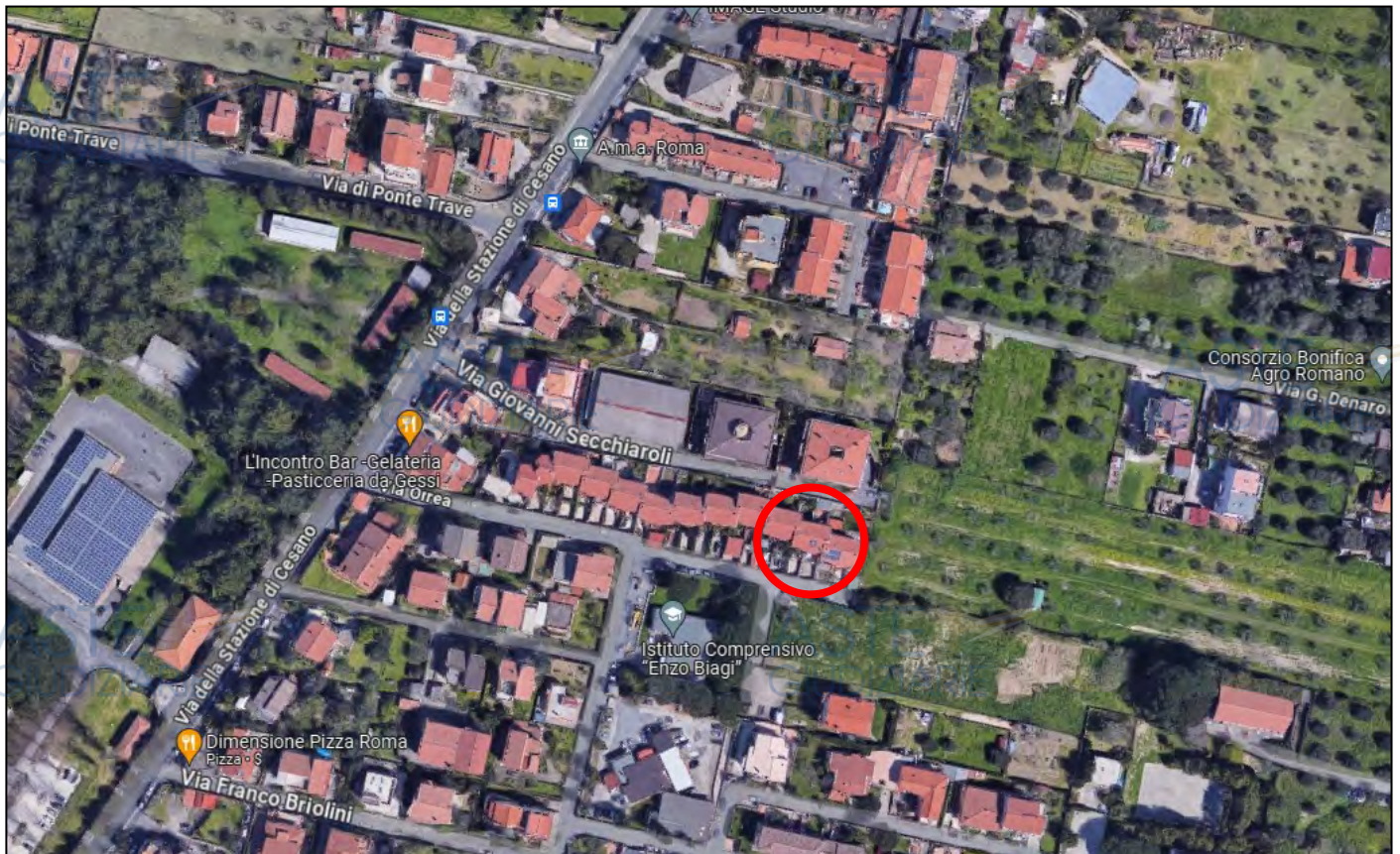
All'udienza del 18/07/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

L'immobile oggetto del pignoramento, è un villino a schiera con corte di pertinenza di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Orrea n. 19/C, piano S1-T-1, interno 21, località Cesano di Roma (municipio XV ex XX) estrema periferia nord della città a ridosso con il Comune di Anguillara Sabazia, distante circa 16 km dal Grande Raccordo Anulare.





L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da villini a schiera indipendenti, con corti di pertinenza esclusiva antistanti e retrostanti l'accesso principale; è composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario Avv. Barbara Stanchi e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietaria esecutata.

L'immobile ha accesso sia pedonale che carrabile indipendenti situati su Via Orrea n. 19/C caratterizzati da due cancelli, che conducono nella corte di pertinenza esclusiva e al posto auto scoperto (bene n. 2).

Il villino a schiera oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto:

- piano terra: soggiorno, due camere, scala interna di collegamento con il piano superiore e inferiore, terrazzo, balcone, due corti di pertinenza e una veranda con tettoia in laterizio;
- piano seminterrato: disimpegno, bagno, pranzo con angolo cottura e camino, ripostiglio, scale di collegamento con la veranda al piano terra;
- piano primo: due camere, due bagni e disimpegno.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso con pannelli fotovoltaici installati sulla copertura.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di una veranda con copertura in laterizio, ubicata sulla corte di pertinenza retrostante; meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

I pavimenti sono in grés porcellanato come i rivestimenti della cucina e dei bagni; gli infissi sono in alluminio e presentano persiane in materiale metallico.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo garantito da una caldaia alloggiata esternamente sul balcone, i radiatori sono in alluminio.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

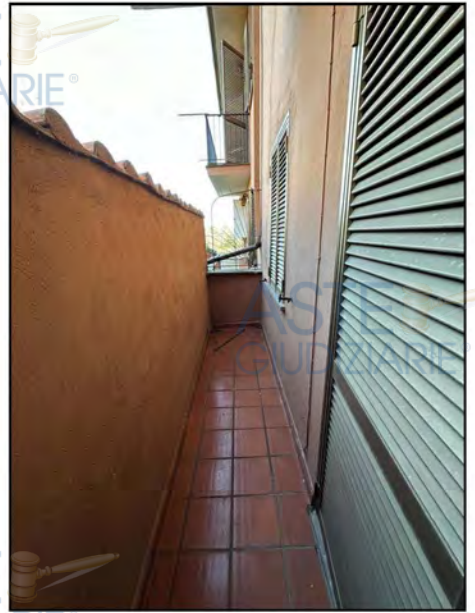
Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.1, è un posto auto scoperto ubicato nella corte di pertinenza esclusiva antistante l'ingresso del villino (sub. 62 graffata), non contraddistinto da alcun numero interno, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso al posto auto scoperto avviene attraverso un cancello carrabile di uso esclusivo ubicato al civico 19/C di Via Orrea.

L'immobile risulta essere in discrete condizioni manutentive, privo di delimitazioni a terra e di numerazione, caratterizzato con pavimentazione in lastre di graniglia, la medesima per tutta l'area di corte esclusiva. E' presente l'illuminazione elettrica della corte tramite lampioncini da giardino.













# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Orrea, 19/C - Piano Terra

APPARTAMENTO

VIA ORREA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

corte

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

bagno

camera

balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tettoia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

corte

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FUORI SCALA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Orrea, 19/C - Piano 1°

APPARTAMENTO



SCALA 1:100

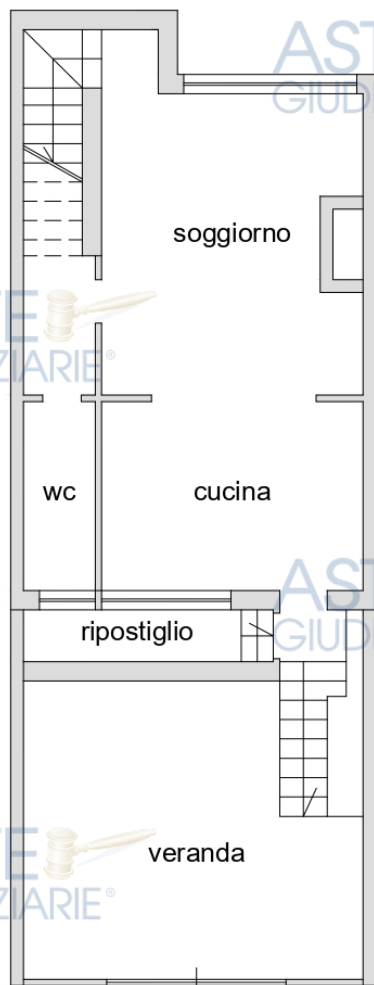




# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Orrea, 19/C - Piano S1

APPARTAMENTO



SCALA 1:100



# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Orrea, 19/C - Piano Terra  
POSTO AUTO SCOPERTO

VIA ORREA

SCALA 1:100





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

A seguito di atto di separazione del 10/11/2020 rep. 27760 emesso dal Tribunale di Roma, viene trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" in data 04/12/2020 reg. gen. 126869 reg. part. 86341 a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativamente agli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa che il creditore pignorante è il medesimo creditore ipotecario per concessione a garanzia di mutuo a seguito del quale è stata iscritta ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 08/06/2007 reg. gen. 106203 reg. part. 26462, successivamente trascritta annotazione per surroga ai sensi dell'art. 120 quater comma 3 del D.Lgs 385-1993 in data 11/06/2015 reg. gen. 58543 reg. part. 6159 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Pertanto tale provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale, seppure trascritta in data antecedente (04/12/2020 nn. 126869/86341) rispetto alla trascrizione del pignoramento (07/11/2022 nn. 144052/101577), risulta successiva all'iscrizione ipotecaria nei confronti di entrambi gli esecutati (08/06/2007 nn. 106203/26462 e surroga del 11/06/2015 nn. 58543/6159) azionata dal creditore pignorante ai sensi dell'art. 2812 c.c., con conseguente inopponibilità al creditore pignorante medesimo ai sensi dell'art. 2812 c.c.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

L'immobile de-quo confina con il villino interno 20 (sub. 20), villino interno 22 (sub. 22), distacco su Via Orrea, salvo altri e più precisi confini.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

L'immobile de-quo confina con la corte sub. 62 del villino (bene 1), posto auto scoperto sub. 67, distacco su Via Orrea, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	41,50 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,70 m	T
Balcone	7,50 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	80,00 mq	80,00 mq	0,18	14,40 mq	0,00 m	T
Villino	41,50 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	1
Balcone	3,50 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Cantina	38,00 mq	49,20 mq	0,5	24,60 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,00 mq</b>		



I beni oggetto della presente procedura peritale ricadono nel Municipio XV (ex XX), nella zona urbanistica 20N "Cesano di Roma", cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. LII. Sorge nell'area nord della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), a ridosso del confine con i comuni di Anguillara Sabazia, Campagnano di Roma e Formello.

La zona confina a nord con il comune di Campagnano di Roma, a est con il comune di Formello, a sud con le zone Z. LI La Storta e Z. XLIX Santa Maria di Galeria, a nord-ovest con il comune di Anguillara Sabazia.

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

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

- discreto sistema viario compreso tra Via della Stazione di Cesano, Via di Baccanello e la Via Cassia Veientana;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, oltre alla presenza nelle immediate vicinanze dell'area naturale del Parco Regionale di Veio, il Lago di Martignano e il Lago di Bracciano, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 1,74 Piano S1-T-1 Graffato Sub. 62-63
Dal 01/01/1992 al 21/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6

		Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 1.229,17 Piano S1-T-1 Graffato Sub. 62-63
Dal 21/12/1992 al 06/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 1.229,17 Piano S1-T-1 Graffato Sub. 62-63
Dal 06/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 1.229,17 Piano S1-T-1 Graffato Sub. 62-63
Dal 09/11/2015 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 1.229,17 Piano S1-T-1 Graffato Sub. 62-63
Dal 05/11/2021 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 1.229,17 Piano S1-T-1 Graffato Sub. 62-63

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Rendita € 0,07 Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 21/12/1992 al 06/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Rendita € 34,71

		Piano T
Dal 06/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 05/11/2021 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 34,71 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	351	21	6	A7	5	7 vani	152 mq	1229,17 €	S1-T-1	Sub. 62-63

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- Piano seminterrato:

1. realizzazione di un camino;
2. realizzazione di tramezzi in prossimità del vano scala a creare un disimpegno;
3. spostamento del tramezzo nel wc;
4. demolizione della lavanderia con realizzazione di una cucina;
5. apertura su muratura perimetrale di un vano porta;
6. ampliamento della superficie assentita con la realizzazione di un ripostiglio adiacente la cucina;
7. realizzazione di una veranda con copertura fissa in legno e tegole;

- Piano terra:

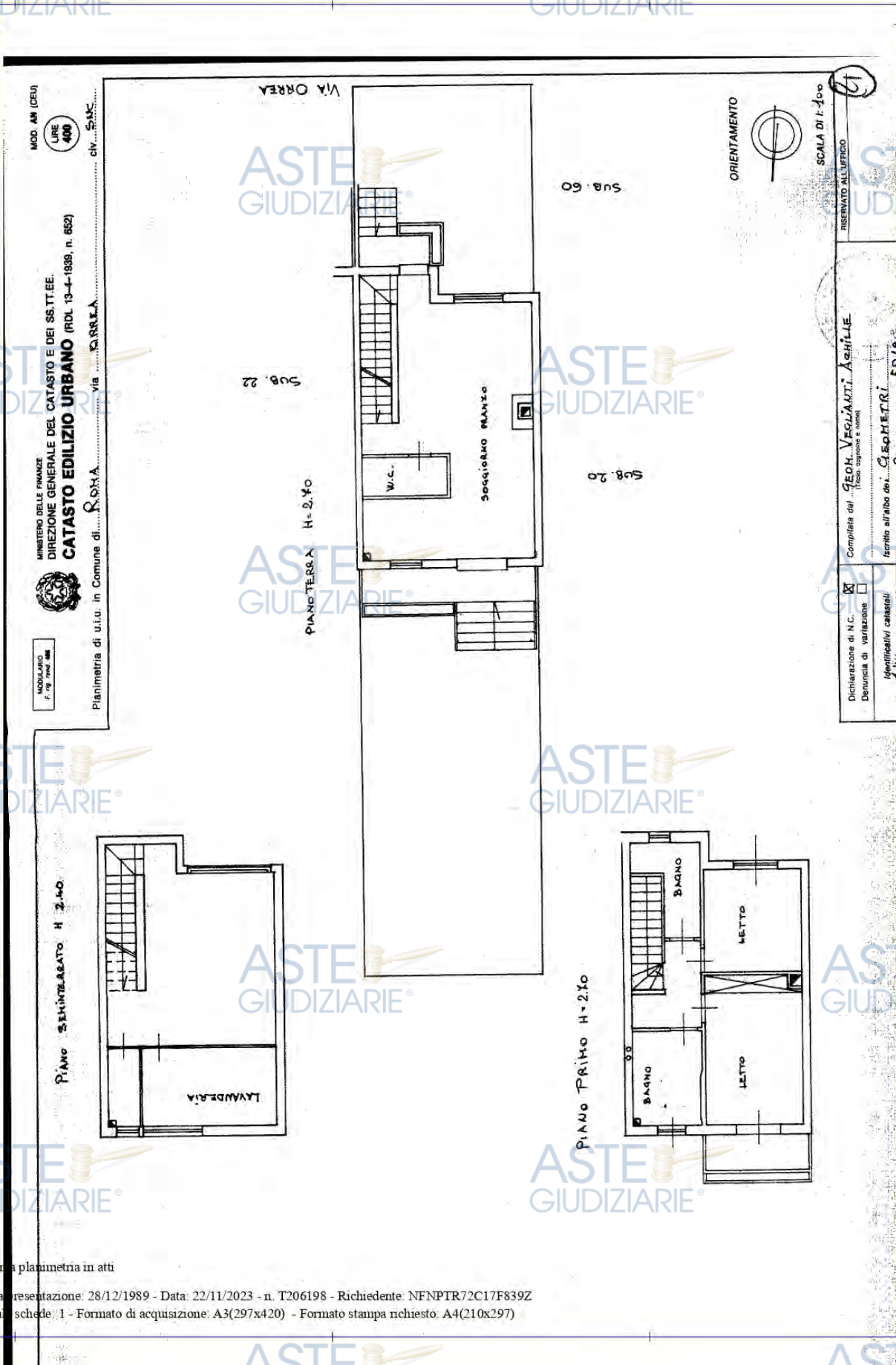
8. demolizione del camino;
9. demolizione e ricostruzione del tramezzo nel bagno ad ampliarne la superficie;
10. realizzazione di una camera adiacente il bagno;
11. realizzazione di una tettoia adiacente l'ingresso;
12. demolizione delle scale retrostante con realizzazione di una muratura sul balcone a delimitare la veranda;

- Piano primo:

13. spostamento del vano porta nel bagno;
14. spostamento del tramezzo divisorio tra le due camere.

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".





MOD. AN (CEU)  
LIRE 400

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)  
via **ORREA**

MODULINO  
P. 19 - 1900 - 1901  
Pianimetria di u.i. in Comune di **S. CHIARA**

Piano Seminterrato H=2.40

Piano Terra H=2.70

Piano Primo H=2.70

SCALA DI 1:400  
RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOM. VECCHIANTI ASHILLE**  
(Firma, cognome e nome)  
iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **ROTTA**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 254, sub. 21, 62, 63  
del 28/11/1991  
del 28/11/1991  
del 28/11/1991

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/1989 - Data: 22/11/2023 - n. T206198 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	351	66	6	C6	8	16 mq	16 mq	34,71 €	T	

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





MODULARIO  
F. fig. 1/100, 1000, 10000

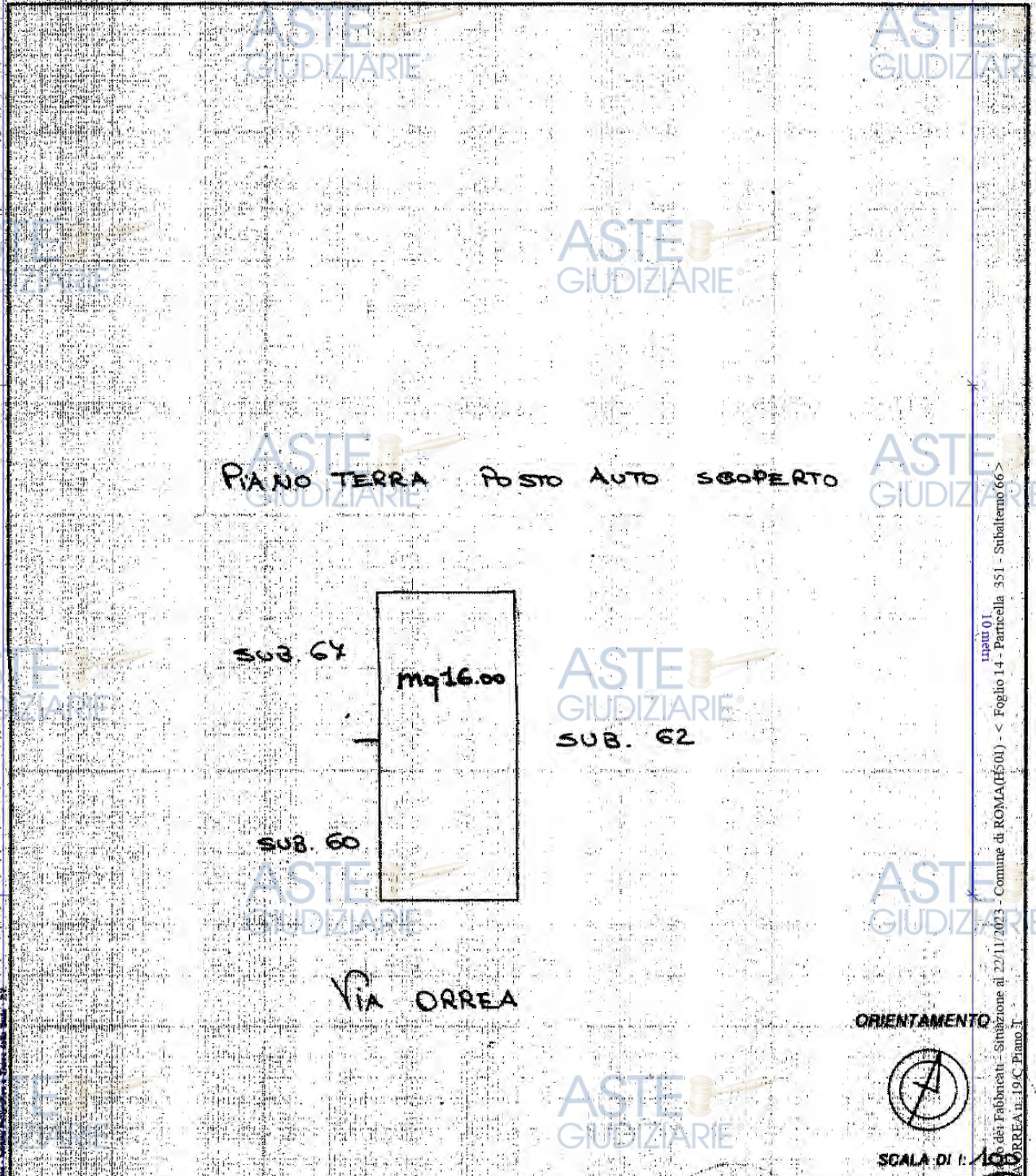


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via ORREA civ. SUC



L. 11/11/2011 n. 112 - Art. 1 - Foglio 14 - Particella 351 - Subaltemo 66

Ultima Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOM. VEGLIANTI ACHILLE</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Data presentazione: 28/12/1989 - Data: 22/11/2023 - n. T206199 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)	lettura all'atto del <u>GEOMETRI</u>	
n. <u>351</u> sub. <u>66</u>	della provincia di <u>ROMA</u> n. <u>5813</u>	

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 1986, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile - piano S1: H 2,40 mt;  
Altezza interna utile - piano T: H 2,70 mt;  
Altezza interna utile - piano 1: H 2,70 mt;  
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.  
Struttura portante: struttura in c.a.  
Solai: laterocementizi semiprefabbricati  
Copertura: a tetto con doppia falda  
Pareti esterne: intonaco tinteggiato  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: grés porcellanato  
Infissi: in alluminio con doppio vetro  
Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 1986, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Pareti: posto auto scoperto senza delimitazioni;  
Pavimentazione interna: lastre in graniglia;  
Infissi: non presenti;  
Impianto termico: non presente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo (si allega copia).

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1992 al 06/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Renato Bissi	21/12/1992	30850	10596
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	08/01/1993	1403	842
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/06/2007 al 07/11/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corrado Badurina	06/06/2007	10144	3969
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	08/06/2007	106202	38436
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1992 al 06/06/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renato Bissi	21/12/1992	30850	10596
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	08/01/1993	1403	842
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/06/2007 al 07/11/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corrado Badurina	06/06/2007	10144	3969
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	08/06/2007	106202	38436

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 08/06/2007  
Reg. gen. 106203 - Reg. part. 26462  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: Corrado Badurina  
Data: 06/06/2007  
N° repertorio: 10145  
N° raccolta: 3970

### Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**  
Trascritto a Roma 1 il 04/12/2020  
Reg. gen. 126869 - Reg. part. 86341  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su cespiti pignorati
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 07/11/2022  
Reg. gen. 144052 - Reg. part. 101577  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **SURROGA AI SENSI DELL'ART.120 QUATER COMMA 3 DEL D.LGS. 385/1993**  
Iscritto a Roma 1 il 11/06/2015  
Reg. gen. 58543 - Reg. part. 6159  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto di surroga a rogito Notaio Corrado Badurina del 05/06/2015 rep. 14354/6434

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Programma integrato: res. mun. XX n. 6 Cesano Sud



In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;



10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Carta per la Qualità:

- Nulla.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



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

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T**

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato edificato dalla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 31 ottobre 1986 n. 1330/C.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistici:

- IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, a seguito di formale richiesta di visione del progetto, sono in corso di verifica;

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma, risposta negativa;

- Municipio XV (ex XX), a seguito di formale istanza di accesso ai documenti amministrativi in data 16/01/2024 prot. 5306, per la ricerca di eventuali titoli urbanistici presentati per l'immobile pignorato, la Direzione tecnica in data 08/02/2024 prot. 14216 rispondeva che a seguito delle ricerche eseguite presso il loro archivio, è stata reperita la CIL prot. CU/2012/48153 per installazione di impianto fotovoltaico complanare al tetto, e una CIL prot. CU/2015/93239 per rifacimento completo di un bagno e della lavanderia con tinteggiatura dell'appartamento e null'altro risulta.

Lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad ampliamenti della superficie utile e cambi d'uso in residenziale (vedi planimetria stato dei luoghi e planimetria difformità urbanistico edilizie) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, più precisamente:

- Piano seminterrato:

1. realizzazione di un camino;
2. realizzazione di tramezzi in prossimità del vano scala a creare un disimpegno;
3. spostamento del tramezzo nel wc;
4. demolizione della lavanderia con realizzazione di una cucina;
5. apertura su muratura perimetrale di un vano porta;
6. ampliamento della superficie assentita con la realizzazione di un ripostiglio adiacente la cucina;
7. ampliamento della superficie assentita con la realizzazione di una veranda con copertura fissa in legno e tegole;

- Piano terra:

8. demolizione del camino;
9. demolizione e ricostruzione del tramezzo nel bagno ad ampliarne la superficie;
10. realizzazione di una camera adiacente il bagno;
11. realizzazione di una tettoia adiacente l'ingresso;
12. demolizione delle scale retrostante con realizzazione di una muratura sul balcone a delimitare la veranda;

- Piano primo:

13. spostamento del vano porta nel bagno;
14. spostamento del tramezzo divisorio tra le due camere.

Considerato che le lavorazioni sopra descritte sono state eseguite in funzione dei cambi d'uso del piano seminterrato da cantina in residenziale, oltre all'ampliamento della superficie utile mediante la realizzazione di un vano ripostiglio e di una veranda cielo terra, non potranno essere regolarizzate e dovranno essere demolite ripristinando lo stato quo ante.



L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per tali ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi a corpo in € 10.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ORREA N. 19/C, PIANO T

---

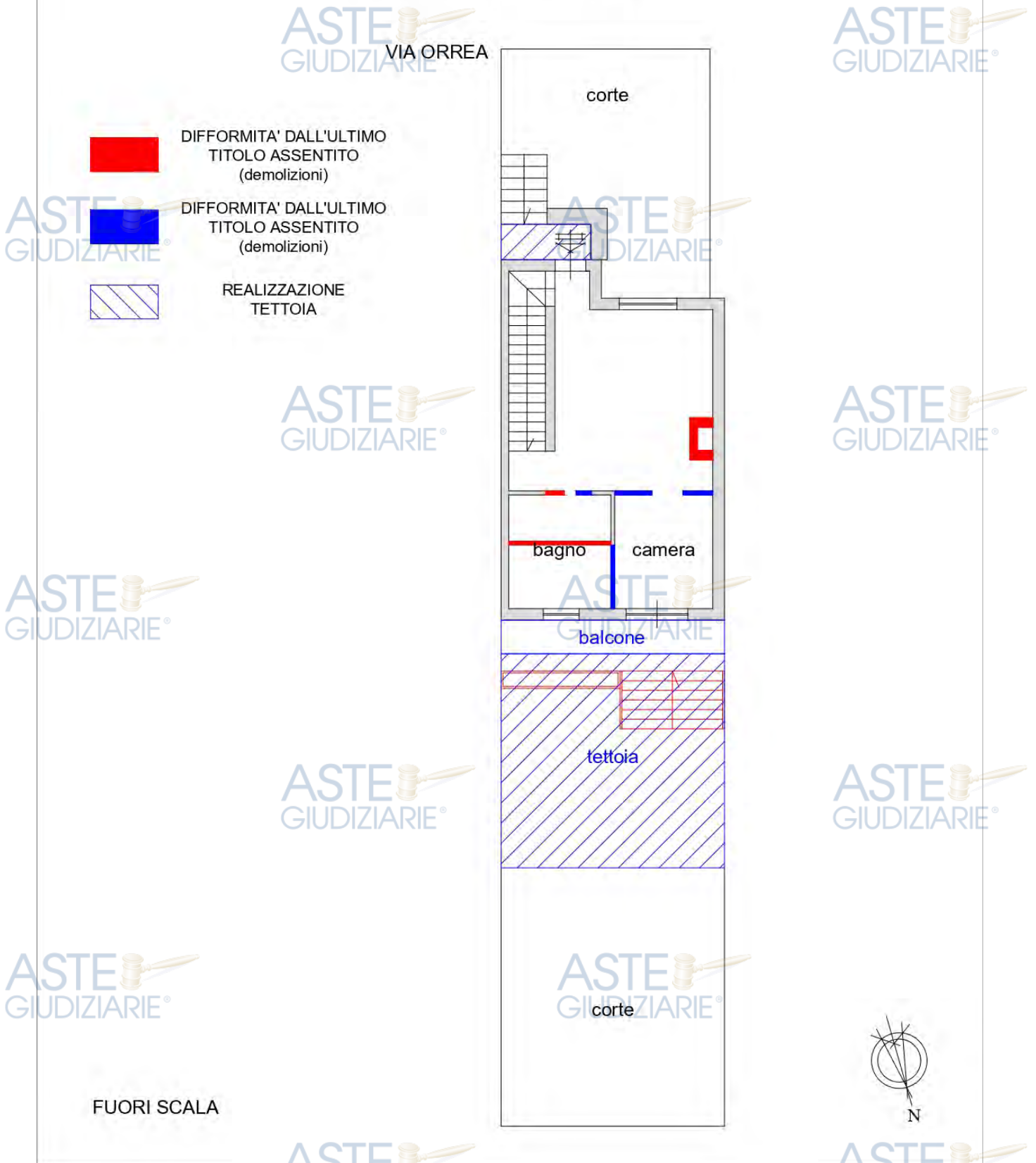
Si precisa che l'immobile de-quo è parte di un fabbricato con villini a schiera indipendenti, pertanto non è ricompreso in condominio.





# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Orrea, 19/C - Piano Terra  
APPARTAMENTO



# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Orrea, 19/C - Piano 1°

APPARTAMENTO



DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO  
ASSENTITO (demolizioni)



DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO  
ASSENTITO (ricostruzioni)



SCALA 1:100



# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Orrea, 19/C - Piano S1

APPARTAMENTO



DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO  
ASSENTITO (demolizioni)



DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO  
ASSENTITO (ricostruzioni)



SCALA 1:100



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Sub. 62-63

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

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

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

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z52 Cesano (Municipio XV - ex Municipio XX):  
Abitazioni - I Fascia: **1.500,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2022 - Z52 Cesano).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/CESANO (VIA DI BACCANELLO):  
Ville e villini: **1.700,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

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

- Villino paragonabile n. 1: € 259.000,00 / 165,00 mq = 1.569,69 €/mq;

- Villino paragonabile n. 2: € 250.000,00 / 140,00 mq = 1.785,71 €/mq;

- Villino paragonabile n. 3: € 215.000,00 / 180,00 mq = 1.194,44 €/mq;

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

(1.569,69 €/mq + 1.785,71 €/mq + 1.194,44 €/mq) / 3 = 5.971,13 €/mq / 3 = 1.990,37 €/mq arrotondato a 1.900,00 €/mq

\* \* \* \*

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

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

1.500,00 €/mq + 1.650,00 €/mq + 1.900,00 €/mq = 4.549,84 €/mq / 3 = 1.516,61 €/mq arrotondato a 1.600,00 €/mq



*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*  
 $131,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 196.500,00$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6

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

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

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

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z52 Cesano (Municipio XV - ex Municipio XX): Boxes e posti auto: **800,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2022 - Z52 Cesano).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Cesano (VIA DI BACCANELLO): Posti auto scoperti: **343,00 €/mq** (Quotazioni immobiliari Roma - anno 2024).

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

- *Posto auto paragonabile n. 1:*  $\text{€ } 823,00 / 15,00 \text{ mq} = 54,86 \text{ €/mq}$ ;

- *Posto auto paragonabile n. 2:*  $\text{€ } 768,00 / 15,00 \text{ mq} = 54,85 \text{ €/mq}$ ;

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

$(54,86 \text{ €/mq} + 54,85 \text{ €/mq}) / 2 = 109,71 \text{ €/mq} / 2 = 54,85 \text{ €/mq}$  arrotondato a 60,00 €/mq

\* \* \* \*

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

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

$800,00 \text{ €/mq} + 343,00 \text{ €/mq} + 60,00 \text{ €/mq} = 1.203,00 \text{ €/mq} / 3 = 401,00 \text{ €/mq}$  arrotondato a 400,00 €/mq

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*  
 $16,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.400,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1	131,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 196.500,00	100,00%	€ 196.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T	16,00 mq	400,00 €/mq	€ 6.400,00	100,00%	€ 6.400,00
				Valore di stima:	€ 202.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato dei luoghi	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:  
- per il ripristino allo stato quo ante quantificato in € 10.000,00;

$$€ 202.900,00 - € 10.000,00 = € 192.900,00$$

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 10%.

$$€ 192.900,00 - 10\% = € 173.610,00 \text{ arrotondato a } € 175.000,00$$

**Valore finale di stima: € 175.000,00**

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

Roma, li 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un villino a schiera con corte di pertinenza di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Orrea n. 19/C, piano S1-T-1, interno 21, località Cesano di Roma (municipio XV ex XX) estrema periferia nord della città a ridosso con il Comune di Anguillara Sabazia, distante circa 16 km dal Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da villini a schiera indipendenti, con corti di pertinenza esclusiva antistanti e retrostanti l'accesso principale; è composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario Avv. Barbara Stanchi e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di comproprietaria esecutata. L'immobile ha accesso sia pedonale che carrabile indipendenti situati su Via Orrea n. 19/C caratterizzati da due cancelli, che conducono nella corte di pertinenza esclusiva e al posto auto scoperto (bene n. 2). Il villino a schiera oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto: - piano terra: soggiorno, due camere, scala interna di collegamento con il piano superiore e inferiore, terrazzo, balcone, due corti di pertinenza e una veranda con tettoia in laterizio; - piano seminterrato: disimpegno, bagno, pranzo con angolo cottura e camino, ripostiglio, scale di collegamento con la veranda al piano terra; - piano primo: due camere, due bagni e disimpegno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di una veranda con copertura in laterizio, ubicata sulla corte di pertinenza retrostante; meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". I pavimenti sono in grés porcellanato come i rivestimenti della cucina e dei bagni; gli infissi sono in alluminio e presentano persiane in materiale metallico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo garantito da una caldaia alloggiata esternamente sul balcone, i radiatori sono in alluminio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Sub. 62-63 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: res. mun. XX n. 6 Cesano Sud;
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T  
Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.1, è un posto auto scoperto ubicato nella corte di pertinenza esclusiva antistante l'ingresso del villino (sub. 62 graffata), non contraddistinto da alcun numero interno, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso al posto auto scoperto avviene attraverso un cancello carrabile di uso esclusivo ubicato al civico 19/C di Via Orrea. L'immobile risulta essere in discrete condizioni manutentive, privo di delimitazioni a terra e di numerazione, caratterizzato con pavimentazione in lastre di graniglia, la medesima per tutta l'area di corte esclusiva. E' presente l'illuminazione elettrica della corte tramite lampioncini da giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente



destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: res. mun. XX n. 6 Cesano Sud;



**Prezzo base d'asta: € 175.000,00**







SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1089/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, interno 21, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 351, Sub. 21, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Sub. 62-63	<b>Superficie</b>	131,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un villino a schiera con corte di pertinenza di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Orrea n. 19/C, piano S1-T-1, interno 21, località Cesano di Roma (municipio XV ex XX) estrema periferia nord della città a ridosso con il Comune di Anguillara Sabazia, distante circa 16 km dal Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da villini a schiera indipendenti, con corti di pertinenza esclusiva antistanti e retrostanti l'accesso principale; è composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario Avv. Barbara Stanchi e la Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di comproprietaria esecutata. L'immobile ha accesso sia pedonale che carrabile indipendenti situati su Via Orrea n. 19/C caratterizzati da due cancelli, che conducono nella corte di pertinenza esclusiva e al posto auto scoperto (bene n. 2). Il villino a schiera oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto: - piano terra: soggiorno, due camere, scala interna di collegamento con il piano superiore e inferiore, terrazzo, balcone, due corti di pertinenza e una veranda con tettoia in laterizio; - piano seminterrato: disimpegno, bagno, pranzo con angolo cottura e camino, ripostiglio, scale di collegamento con la veranda al piano terra; - piano primo: due camere, due bagni e disimpegno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di una veranda con copertura in laterizio, ubicata sulla corte di pertinenza retrostante; meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". I pavimenti sono in grés porcellanato come i rivestimenti della cucina e dei bagni; gli infissi sono in alluminio e presentano persiane in materiale metallico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo garantito da una caldaia alloggiata esternamente sul balcone, i radiatori sono in alluminio.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Orrea n. 19/C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 351, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.1, è un posto auto scoperto ubicato nella corte di pertinenza esclusiva antistante l'ingresso del villino (sub. 62 graffata), non contraddistinto da alcun numero interno, di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'accesso al posto auto scoperto avviene attraverso un cancello carrabile di uso esclusivo ubicato al civico 19/C di Via Orrea. L'immobile risulta essere in discrete condizioni manutentive, privo di delimitazioni a terra e di numerazione, caratterizzato con pavimentazione in lastre di graniglia, la medesima per tutta l'area di corte esclusiva. E' presente l'illuminazione elettrica della corte tramite</p>		

	lampioncini da giardino.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	