



# Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

**PROC. 210/2023**



## Promossa da:

**INTRUM ITALY**

Codice fiscale: 10311000961

**ORGANA SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 05277610266

Rappresentata e difesa dall'Avv. Umberto Petraglia



## Contro:

\*\*\*\*\*



**Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti**



**Custode: Avvocato Alessandro Paoletti**



## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.



Municipio VI



Villetta: Via Orazio Borgianni n.102 – Posto auto: Via Orazio Borgianni n.100 ingresso pedonale e Via Americo Aspertini n.78 ingresso carrabile

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



All'udienza del 18/04/2024, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e-mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 3389114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 09.05.2024 ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio del Condo Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orazio Borgianni n.102, edificio A, interno 1, piano T-1-2-S1 (Coord. Geografiche: 41,86995°N 12,62975°E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Americo Aspertini n.78 ingresso carrabile (Via Orazio Borgianni n.100 ingresso pedonale), interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°57'27"N12°21'16"E)



Stralcio Google

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI: Il bene in esame è una villetta distinta con il numero interno 1 articolata su 4 livelli con annessi cantina, giardino pertinenziale e soffitta. Oggetto di pignoramento è anche il posto auto distinto con il numero 1.

Il complesso immobiliare è ubicato all'interno del Municipio VI, nel quartiere di Tor Bella Monaca. Il quartiere sorge sul lato nord della via Casilina, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, su una zona ondulata, solcata dal "fosso (marrana) di Tor Bella Monaca". La zona prende il nome da una torre, citata per la prima volta in un documento del 1317 e di proprietà di un tal "Pietro Monaca"; da un altro membro della famiglia prende il nome di "torre di Paolo Monaco". La borgata sorse tra gli anni venti e trenta del XX secolo, in seguito all'immigrazione dalla provincia e dalle regioni meridionali d'Italia e per il trasferimento in zone periferiche degli abitanti del centro storico dopo i numerosi sventramenti.



Foto del quartiere

Nel 1934 l'insediamento venne ufficialmente riconosciuto e, con il piano regolatore del 1962, viene dichiarata "zona di espansione". In seguito viene redatto il piano particolareggiato (piano di zona "Tor Bella Monaca"), mentre alcune delle aree soggette a tutela ambientale hanno subito interventi di abusivismo edilizio in seguito regolarizzati nel 1978 dal comune con una apposita variante urbanistica (piano di zona 22). Lo sviluppo è stato attuato con piani di edilizia economica e popolare negli anni ottanta: in particolare le "torri" a quindici piani, individuate con le lettere M o R seguite da un numero. La mancanza di servizi e opere pubbliche collegati a queste realizzazioni edilizie ha determinato una situazione di degrado e di infiltrazioni della criminalità organizzata. Sono stati fatti interventi di risanamento e valorizzazione a partire dagli anni novanta ("Programma di recupero urbano di Tor Bella Monaca"). Tor Bella Monaca rientra nel piano particolareggiato di Zona "O" 24 "Valle Fiorita - Capanna Murata". Il quartiere è diviso in tre aree collegate dalla lunga strada a quattro corsie, l'omonima via di Torbellamonaca, che dalla via Casilina porta al Raccordo anulare ed alla via Prenestina: la prima area a nord est è solcata dalla via dell'Archeologia e da via Amico Aspertini, costeggiate da

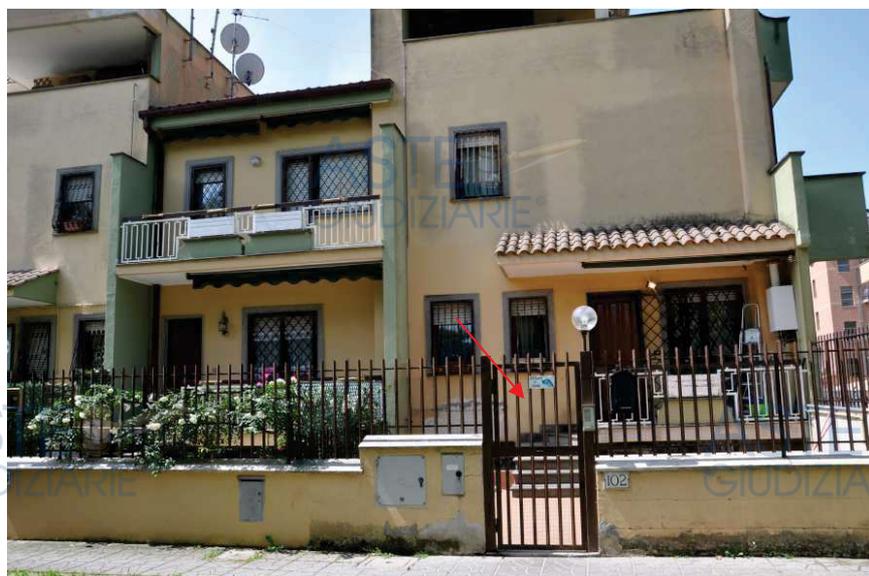
"serpenti" lunghi edifici di edilizia popolare contrassegnati dalle sigle R5 ed R6, e dalle 7 torri siglate M1. La zona è raggiungibile dall'uscita 17 del Grande Raccordo Anulare, che conduce alle vie Casilina e Prenestina, nonché dalla viabilità a due corsie dell'università Tor Vergata.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orazio Borgianni n.102, edificio A, interno 1, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Americo Aspertini n.78 ingresso carrabile (Via Orazio Borgianni n.100 - ingresso pedonale), interno 1, piano T



Villetta e posto auto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

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

Si precisa che l'atto di pignoramento riporta la seguente descrizione dei beni oggetto di pignoramento: "(...) proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\*\* facente parte del fabbricato A sito in Comune di Roma, Via Orazio Borgianni n. 102 (in catasto urbano Via Americo Aspertini snc) e precisamente - **villino** distinto con il numero interno 1 (uno) articolato su 4 (quattro) livelli con annessi cantina, giardino pertinenziale e soffitta, composto da cinque vani catastali, confinante con Via Aspertini, villini n.4 e n.5, salvo altri; - **posto auto** avente

accesso dal civico n.78 di detta via, sito al piano terra distinto con il numero 1 (uno), confinante con spazio di manovra, posto auto n.2 e distacco, salvo altri (...)"

La visura storica catastale riporta invece la seguente indicazione stradale ed il seguente civico: il **villino** in VIA ORAZIO BORGIANNI n. 100, mentre il **posto auto** VIA ORAZIO BORGIANNI n. 90.

In seguito al sopralluogo effettuato si è riscontrato che i civici corretti risultano essere i seguenti: il **villino** in VIA ORAZIO BORGIANNI n. 102, mentre il **posto auto** è accessibile da due ingressi e precisamente uno pedonale da VIA ORAZIO BORGIANNI n. 100, mentre quello carrabile da VIA AMERICO ASPERTINI n. 78.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale \*\*\*\*\* C

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

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

Si precisa che nell'atto di compravendita del Notaio Di Fazio Cesidio Rep.18430 del 24.11.2006, la debitrice esecutata dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Di Fazio Cesidio Rep.18430 del 24.11.2006, la descrizione dei beni con i relativi confini risultano essere i seguenti: " **villino** distinto con il numero interno 1 (uno) articolato su 4 (quattro) livelli con annessi cantina, giardino pertinenziale e soffitta, composto da cinque vani catastali , confinante con Via Aspertini, villini n.4 e n.5, salvo altri; - **posto auto** avente accesso dal civico n.78 di detta via, sito al piano terra distinto con il numero 1 (uno), confinante con spazio di manovra, posto auto n.2 e distacco, salvo altri (...)"

Prendendo come riferimento il NORD, indicato sulla planimetria catastale, il **villino** oggetto dell'esecuzione confina: a Nord-Est con distacco Via Aspertini, a Sud-Est con villino n.5, a Sud-Ovest con villino n.4.

Il **posto auto** confina: a Nord-Est con distacco Via Aspertini, a Sud-Est con villino n.1 (oggetto di pignoramento), a Sud-Ovest con posto auto n.2.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	51,21 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,90 m	T-1
Cantina	28,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	2,90 m	S1
Soffitta	9,00 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	2,20 m	2
Terrazzo	19,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	2
Giardino pavimentato	33,25 mq	35,00 mq	0,18	6,30 mq	0,00 m	T
Balcone	4,18 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,88 mq arrotondato 84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1993 al 24/04/1996	***** ***** ) Diritto di: Proprieta'	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 79-84 mq Rendita € 877,98 Piano T-1-2-S1 Graffato sub 22

Dal 24/04/1996 al 19/06/2006	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/2 *****  Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 79-84 mq Rendita € 877,98 Piano T-1-2-S1 Graffato sub 22
Dal 19/06/2006 al 24/11/2006	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 79-84 mq Rendita € 877,98 Piano T-1-2-S1 Graffato sub 22
Dal 24/11/2006 al 18/05/2024	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 79-84 mq Rendita € 877,98 Piano T-1-2-S1 Graffato sub 22

Si precisa che nella visura storica catastale è indicata la COSTITUZIONE del 12/11/1993 in atti dal 28/06/1999 (n. 80329.1/1993) - \*\*\*\*\* società costruttrice del complesso immobiliare.

Si precisa inoltre che con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020, la strada è passata da VIA AMICO ASPERTINI n. SNC, a VIA ORAZIO BORGIANNI n. 100. In seguito al sopralluogo si è riscontrato però che il civico corretto che individua il bene in esame è il n.102 (fabbricato A - villino 1).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1993 al 24/04/1996	*****  Diritto di: Proprieta'	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,20 Piano T
Dal 24/04/1996 al 19/06/2006	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/2 ***** *****  Diritto di:  Proprieta' per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,20 Piano T
Dal 19/06/2006 al 24/11/2006	***** (CF) *****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,20 Piano T

Dal 24/11/2006 al 18/05/2024	***** *****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,20 Piano T
------------------------------	--	---

Si precisa che nella visura storica catastale è indicata la COSTITUZIONE del 12/11/1993 in atti dal 28/06/1999 (n. 80329.1/1993) - \*\*\*\*\* (società costruttrice del complesso immobiliare.

Si precisa inoltre che con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020, la strada è passata da VIA AMICO ASPERTINI n. SNC, a VIA ORAZIO BORGIANNI n.90. In seguito al sopralluogo si è riscontrato però che si accede alla zona destinato ai posti auto presenta due ingressi uno pedonale dal vialetto internodi Via Orazio Borgianni civico 100, mentre da Via Aspertini è presente un ingresso carrabile civico 78.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	5111	17	6	A7	5	5 vani	79-84 mq	877,98 €	T-1-2-S1	sub 22

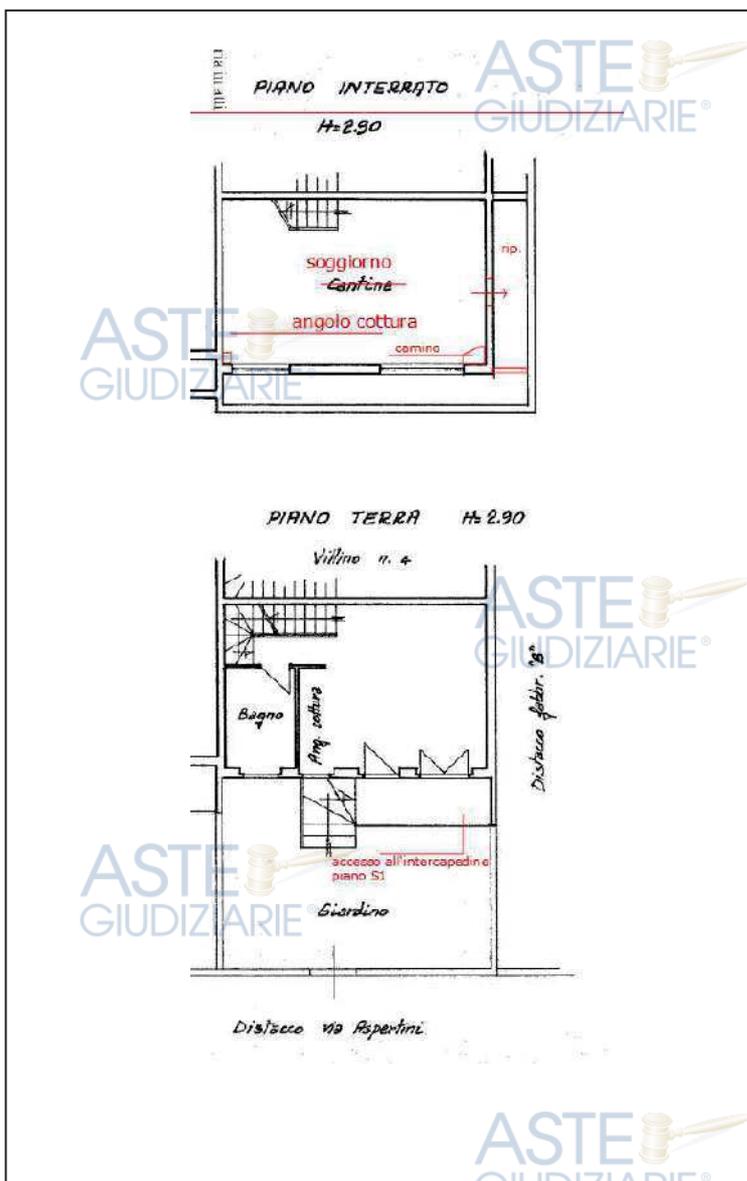
### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

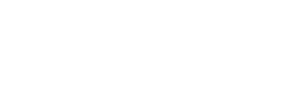
In seguito al sopralluogo effettuato con il Custode nominato, si è riscontrata la non corrispondenza tra l'ultima planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi. Tali difformità consistono in un uso improprio degli spazi, in quanto nel piano S1 (destinazione d'uso cantina) è presente una cucina. Inoltre è stata aperta una porta che conduce nell'intercapedine utilizzata attualmente a ripostiglio. E' stata chiusa l'intercapedine nel fondo con un muro (dalla planimetria catastale la stessa circondava la cantina). E' stato realizzato un camino ad angolo.

Per sanare le difformità riscontrate sarà necessario ripristinare l'angolo cottura al piano terra, rimuovere il camino nella cantina con la rispettiva canna fumaria. Sarà inoltre necessario ripristinare l'intercapedine nella sua interezza, tamponando anche la porta d'accesso dalla cantina.

L'importo per sanare tali difformità è di circa € 2.000,00



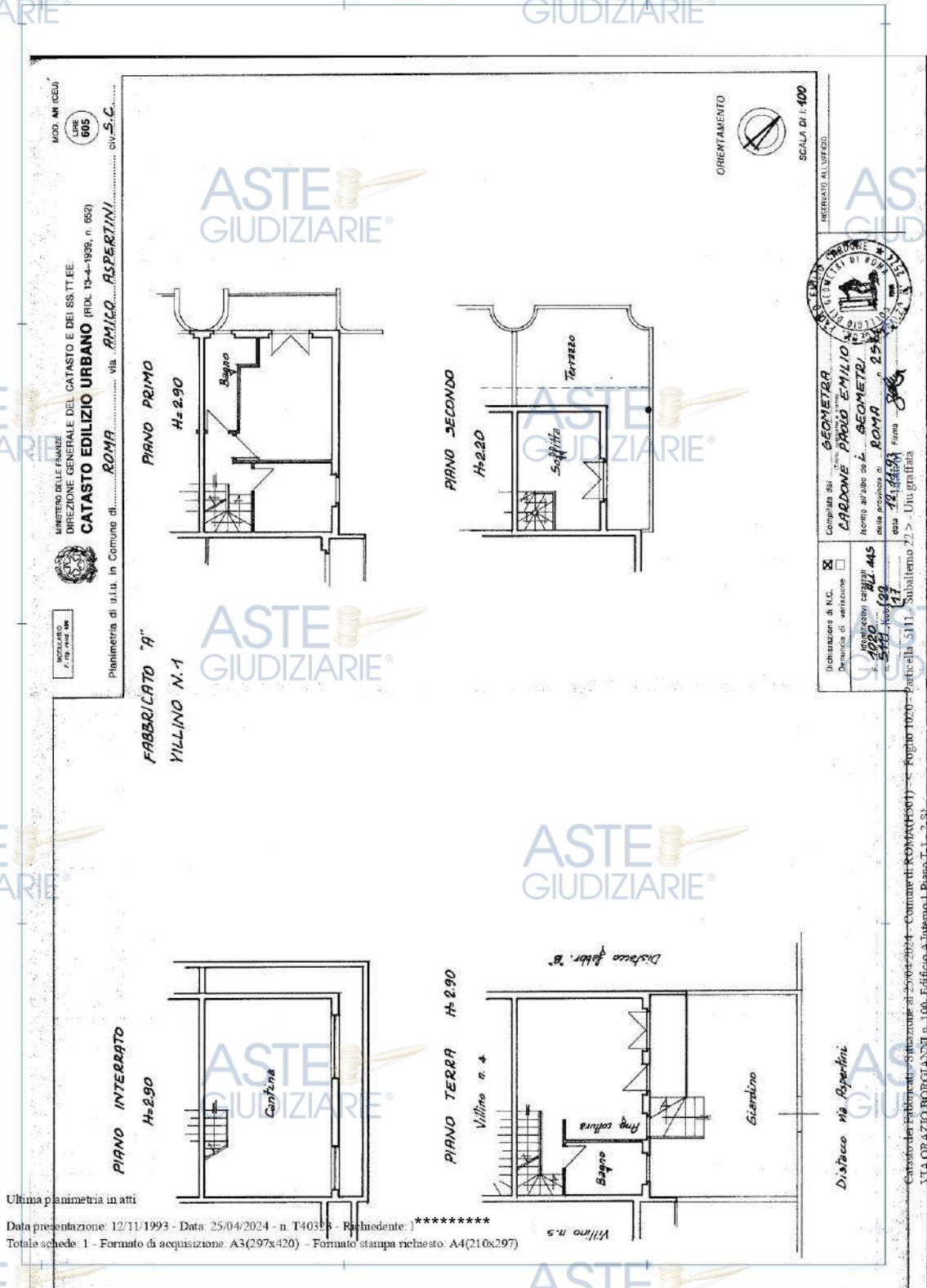
Difformità individuate in pianta



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Data presentazione: 12/11/1993 - Data: 25/04/2024 - n. T40323 - Richiedente: \*\*\*\*\*



Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

DIFFORMITA' INDIVIDUATE IN FOTO



Porta a scomparsa nel muro tamponatura intercapedine



Cucina e soggiorno posti nella cantina



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	5111	3	6	C6	8	13 mq	13 mq	28,2 €	T	

**Corrispondenza catastale**

In seguito al sopralluogo effettuato con il Custode nominato, si è riscontrata la corrispondenza tra l'ultima planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi.

Si precisa che il posto auto non presenta nessuna indicazione a terra che lo individui precisamente.



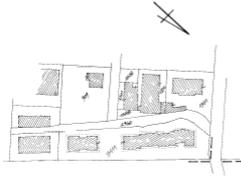
Indicazione sommaria del posto auto



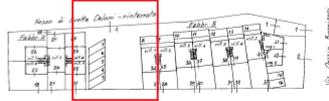


A.S. 2014  
Riferimento: Tpo mappale n. 4470/93

Elaborato planimetrico particella 5111  
rapp.to 1:500



Comune di Roma  
Foglio 4020 All. to 145  
Particella 5111  
Rapp.to 1:1000



Piano terra



Piano primo

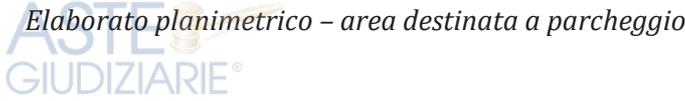


Piano secondo



Piano interrato

ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI - PARTICELLA 5111	
SUB 1	BASE COMUNE NON CENSIBILE RI SUB 5-10
SUB 2	ACCESSO CORTE SPABE ALMANDOREA
SUB 3	BASE COMUNE NON CENSIBILE RI SUB 10-14-18
SUB 4	44-ACCESSO CORTE SPABE ALMANDOREA
SUB 5	PARCO AUTO SCOPERTO N. 1 P.T.
SUB 6	PARCO AUTO SCOPERTO N. 2 P.T.
SUB 7	PARCO AUTO SCOPERTO N. 3 P.T.
SUB 8	PARCO AUTO SCOPERTO N. 4 P.T.
SUB 9	PARCO AUTO SCOPERTO N. 5 P.T.
SUB 10	PARCO AUTO SCOPERTO N. 6 P.T.
SUB 11	PARCO AUTO SCOPERTO N. 7 P.T.
SUB 12	PARCO AUTO SCOPERTO N. 8 P.T.
SUB 13	PARCO AUTO SCOPERTO N. 9 P.T.
SUB 14	PARCO AUTO SCOPERTO N. 10 P.T.
SUB 15	PARCO AUTO SCOPERTO N. 11 P.T.
SUB 16	PARCO AUTO SCOPERTO N. 12 P.T.
SUB 17	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 22 P.T.
SUB 18	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 23 P.T.
SUB 19	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 24 P.T.
SUB 20	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 25 P.T.
SUB 21	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 26 P.T.
SUB 22	VILLINO N. 1 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 23	VILLINO N. 2 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 24	VILLINO N. 3 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 25	VILLINO N. 4 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 26	VILLINO N. 5 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 27	VILLINO N. 6 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 28	VILLINO N. 7 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 29	VILLINO N. 8 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 30	VILLINO N. 9 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 31	VILLINO N. 10 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 32	VILLINO N. 11 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 33	VILLINO N. 12 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 34	VILLINO N. 13 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 35	VILLINO N. 14 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 36	VILLINO N. 15 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 37	VILLINO N. 16 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 38	VILLINO N. 17 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 39	VILLINO N. 18 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 40	VILLINO N. 19 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 41	VILLINO N. 20 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 42	VILLINO N. 21 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2
SUB 43	VILLINO N. 22 P. T. 1-2-3-4 PARCA 2



Reg. press. n. 12/11/1993 - Data: 25/04/2024 - n. 140324 - Richiedente I\*\*\*\*\*

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

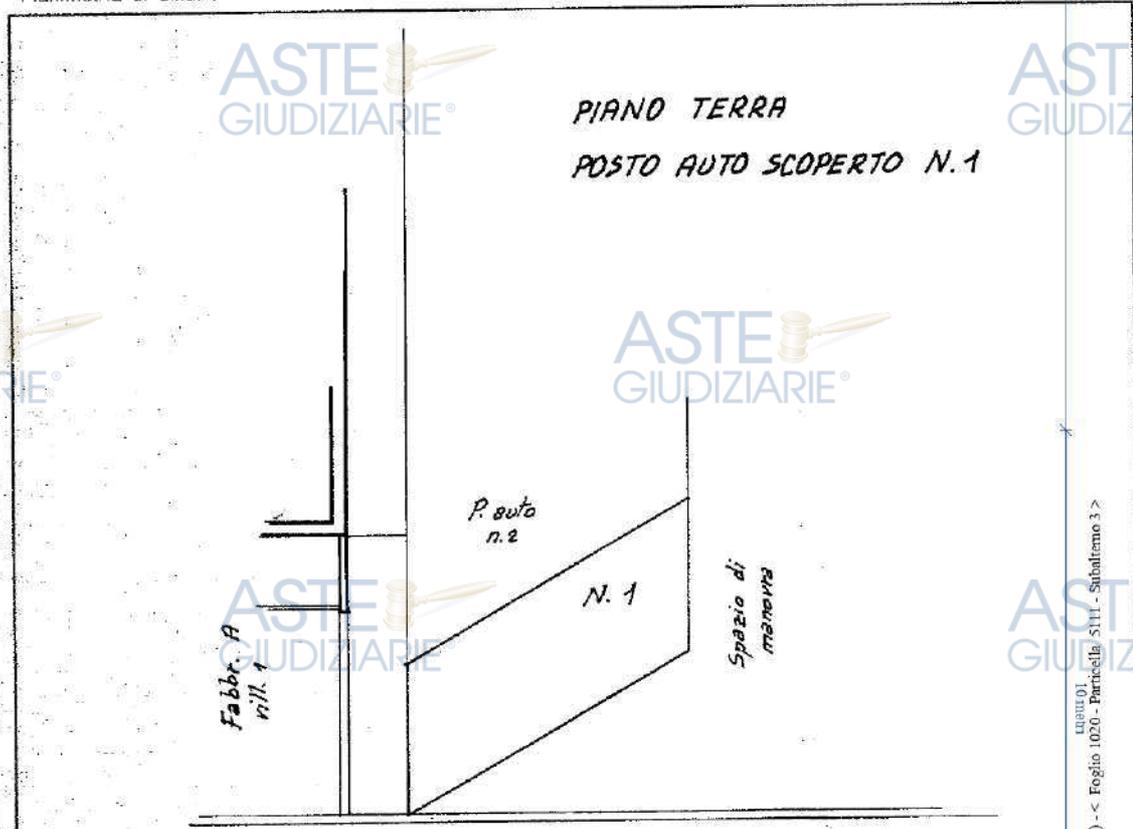


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.u. in Comune di ROMA via AMICO ASPERTINI civ. S.C.



Distacco via Aspertini

N.C.E.U.  
 086677 12 NOV 93  
 66A0N7L 47000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Firma Planimetria in atti Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> Titolo, cognome e nome <u>CARDONE</u> Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>ROMA</u> n. <u>257A</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data pres. Dichiarazione di N.C. <u>25/04/2024</u> Data pres. Dichiarazione di N.C. <u>25/04/2024</u> Data pres. Dichiarazione di N.C. <u>25/04/2024</u> Data pres. Dichiarazione di N.C. <u>25/04/2024</u>	Identificativi catastali F. <u>1020</u> <u>Ril. 445</u> <u>4111</u>	Catasto dei Fabbricati - Strada al 25/04/2024 - Comune di ROMA (RM01) - < Foglio 1020 - Particella S11 - Subaltemo 3 > VIA SAZIO BORGIANI n. 90 Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Si precisa che il bene oggetto di stima è nella disponibilità della debitrice esecutata

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T

Si precisa che il bene oggetto di stima non presenta alcuna indicazione a terra che lo individua con il n. 1.

## PATTI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti contratti di locazione

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti macchie di muffa sui muri. La debitrice esecutata comunicava inoltre che sono presenti infiltrazioni dal terrazzo.



Macchie di muffa

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione, anche se non sono indicati a terra i posti auto.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1,**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

PIANO T-1-2-S1

L'unità immobiliare è sita all'interno di un Condominio, regolamentato. Le parti comuni sono indicate nel Regolamento di Condominio, che si allega alla presente relazione, all'art. 3.

### Art. 3) COSE DI PROPRIETA' COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile dei condomini le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione del complesso ed in particolare:

- a) accesso su via Orazio Borghianni e relativi accessori;
- b) l'impianto di illuminazione esterna delle parti comuni;
- c) l'impianto idrico fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale;
- d) la zona sistemata a verde sopra il collettore dell'acqua di proprietà dell'ACEA;
- e) le nicchie sui muri di recinzione dove sono ubicati i contatori della luce, del gas, dell'acqua, della SIP, escluse quelle di pertinenza individuale;
- f) i muri e le inferriate di recinzione esterna che delimitano il lotto sul quale è stato costruito il complesso.

#### - 3/1) COSE DI PROPRIETA' COMUNI AI FABBRICATI "A" E "B" CON ESCLUSIONE DEI NEGOZI

Formano oggetto di proprietà comune ai due fabbricati con l'esclusione dei due negozi le opere:

- a) l'accesso su via G. Fossati e relativi accessori;
- b) gli spazi di manovra per accedere ai posti auto;

#### - 3/2) COSE DI PROPRIETA' COMUNI AL FABBRICATO "A"

- a) la rete delle fognature per lo smaltimento delle acque

... nere, fino alla diramazione delle singole unità immobiliari;

- b) la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche fino alla diramazione delle singole unità immobiliari;
- c) i pozzetti in cemento della rete fognante.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

Si precisa che non sono presenti servitù trascritte in Conservatoria. Si segnala che nell'intercapedine del bene oggetto di stima, sono presenti gli impianti di scarico a vista. la debitrice esecutata comunicava che è presente un pozzetto nell'intercapedine che necessita di manutenzione ordinaria continua.



*Intercapedine esterna con pozzetto e impianti vari*

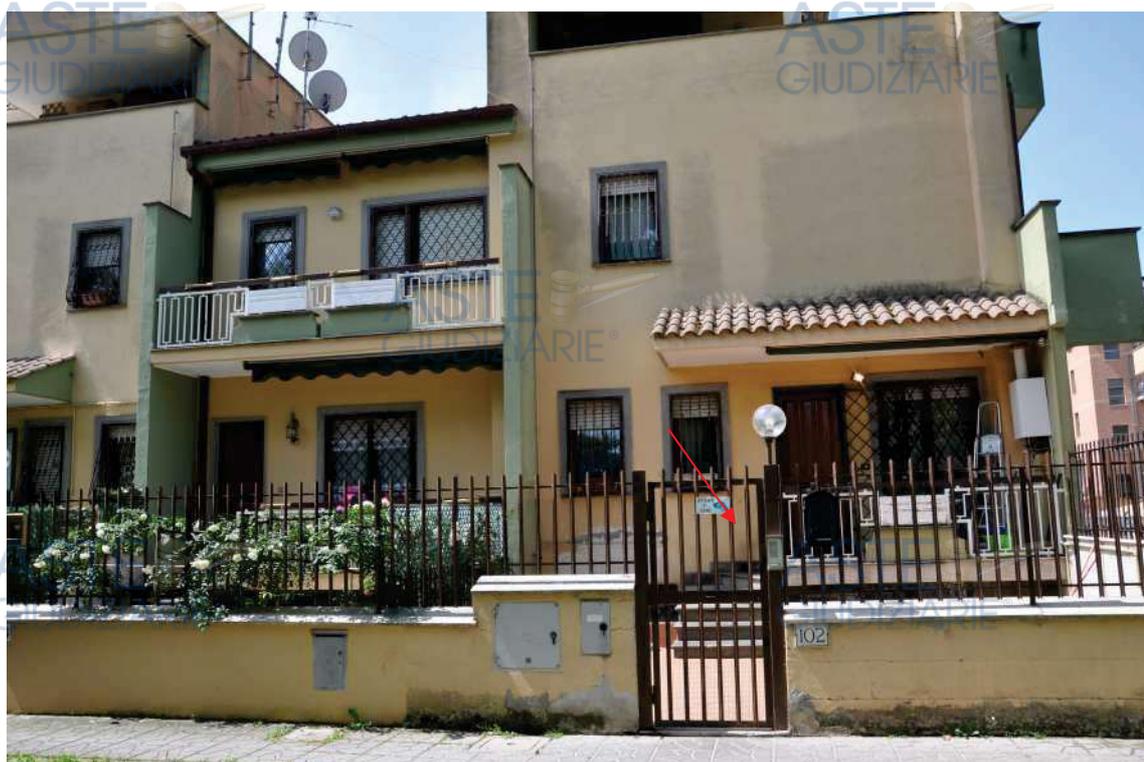
**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Si precisa che non sono presenti servitù trascritte in Conservatoria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

Il bene in esame è una villetta ubicata all'interno di un complesso edilizio costituito da villette a schiera (edifici A e B). Si accede al complesso edilizio da un percorso pedonale su cui si affacciano i cancelletti d'ingresso alle singole unità immobiliari. Ogni villetta presenta un giardino (spesso pavimentato) nella zona antistante ed è delimitato da un muretto con una ringhiera. Il prospetto principale è caratterizzato da una tinteggiatura di colore chiaro, alternato ad un colore verde, che individua alcune parti strutturali ed i terrazzi.



*Ingresso principale*

Il bene in esame è posto ad angolo, presentando solo da un lato una unità immobiliare confinante. Si accede in una parte antistante (giardino nella planimetria catastale) pavimentato e salendo pochi gradini si accede al piano terra (rialzato). qui è presente un ingresso ed una bagno. Una scala a chiocciola in legno conduce ai piano 1 e 2. Mentre è presente una scala in muratura rivestita in marmo che conduce al piano cantina. Il piano terra è caratterizzato da un pavimento di colore chiaro, il bagno presenta invece un pavimento di colore verde ed un rivestimento bianco, Questo bagno presenta una vasca. Tutti Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e protetti da inferriate, è presente la porta blindata. Il piano primo è caratterizzato da un pavimento di colore chiaro, sono presenti un bagno e due camere. Dalla camera matrimoniale si accede ad un balcone. E' presente un soppalco nella parte antistante il bagno. Il bagno presenta un pavimento di colore rosa ed un rivestimento bianco. Il piano soffitta è un ambiente con mattonelle di colore chiaro e pareti tinteggiate di colore bianco, Da qui si accede al terrazzo. La cantina, attualmente utilizzata a cucina-soggiorno, presenta un pavimento chiaro e le pareti sono in parte tinteggiate di colore giallo e in parte di colore bianco. Sono presenti dei condizionatori in alcune delle camere ma la debitrice esecutata comunicava che non sono funzionanti. sono altresì presenti i termosifoni ed il riscaldamento è autonomo.



*Ingresso e scala che conduce ai piani superiori*

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



Camera matrimoniale, cameretta e bagno



Terrazzo



Cantina e ingresso con giardino pavimentato



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 – INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Il bene in esame è un posto auto annesso all'abitazione collocato nell'area antistante il complesso immobiliare, delimitata da un muretto e inferriata. Si accede da due ingressi, uno pedonale al civico 100 e l'altro carrabile su strada al civico 78.



Ingresso pedonale e ingresso carrabile



Posto auto

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupato dalla debitrice esecutata, dai suoi figli e dai suoi genitori.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 – INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

L'unità immobiliare oggetto di stima è utilizzato dalla debitrice esecutata, e dai suoi genitori.



# PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1996 al 19/06/2006	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/2  *****  *  Diritto di: Proprieta' per 1/2	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Giuliani	24/04/2006	56272	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	10/05/1996	30545	17637
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 19/06/2006 al 24/11/2006	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Cordasco	19/06/2006	106922	35940
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	22/06/2006	81778	47553
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 24/11/2006 al 18/05/2024	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Fazio Cesidio	24/11/2006	18430	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	01/12/2006	162115	96736
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

ASTE GIUDIZIARIE			ASTE GIUDIZIARIE	
------------------	--	--	------------------	--

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 invariata.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento era pervenuto ai Signori \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

1

con

atto di compravendita del Notaio Giuliani Giancarlo il 24 aprile 1996, Rep. 56272, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 10 maggio 1996 ai NN.30545/17637 di formalità dalla società \*\*\*\*\*

(società costruttrice del complesso immobiliare).

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1996 al 19/06/2006	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/2 *****  Diritto di: Proprieta' per 1/2	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Giuliani	24/04/2006	56272	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	10/05/1996	30545	17637
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/06/2006 al 24/11/2006	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Cordasco	19/06/2006	106922	35940
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	22/06/2006	81778	47553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

Dal 24/11/2006 al 18/05/2024	*****  Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Fazio Cesidio	24/11/2006	18430	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	01/12/2006	162115	96736
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento era pervenuto ai Signori \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

con  
atto di compravendita del Notaio Giuliani Giancarlo il 24 aprile 1996, Rep. 56272, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 il 10 maggio 1996 ai NN.30545/17637 di formalità dalla società \*\*\*\*\*  
(società costruttrice del complesso immobiliare).

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 01/12/2006  
Reg. gen. 162116 - Reg. part. 38070  
Quota: 1/1  
Importo: € 262.500,00  
A favore di BANCA INTESA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 175.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



Rogante: DI FAZIO CESIDIO  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 18431  
N° raccolta: 10943  
Note: Si precisa che il Sig.\*\*\*\*\*



è debitore non datore di ipoteca

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 15/11/2001  
Reg. gen. 98859 - Reg. part. 63713  
A favore di EFIBANCA ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO S.P.A.  
Contro\*\*\*\*\*

sulta estinto. Sarà necessario cancellare la trascrizione del pignoramento.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 16/03/2023  
Reg. gen. 33280 - Reg. part. 23495  
A favore di: ORGANA SPV S.R.L.  
Contro\*\*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

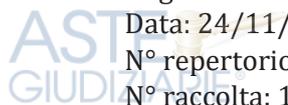
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 01/12/2006  
Reg. gen. 162116 - Reg. part. 38070!  
Quota: 1/1  
Importo: € 262.500,00  
A favore di BANCA INTESA S.P.A.  
Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 175.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: DI FAZIO CESIDIO

Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 18431  
N° raccolta: 10943  
Note: Si precisa che il Sig.\*\*\*\*\*

è debitore non datore di ipoteca





### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 15/11/2001

Reg. gen. 98859 - Reg. part. 63713

A favore di EFIBANCA ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Note: Si precisa che il pignoramento sopra indicato risulta estinto. Sarà necessario cancellare la trascrizione del pignoramento.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 16/03/2023

Reg. gen. 33280 - Reg. part. 23495

A favore di ORGANA SPV S.R.L.

Contro \*\*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

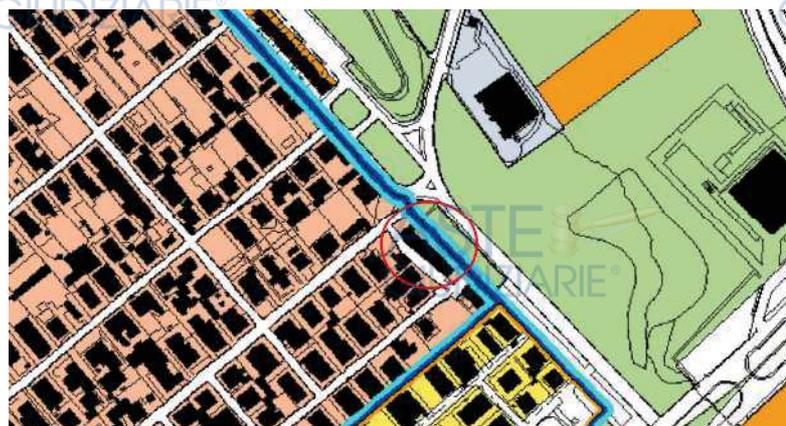
**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA'DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali - Programmi integrati

Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.



## Piano Regolatore Generale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- CITTA' DA RISTRUTTURARE
- Tessuti
- prevalentemente residenziali
- Programmi integrati

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) oggetto della recente sentenza n. 240/2020 della Corte Costituzionale che annulla la delibera di approvazione del PTPR stesso, l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR, Tav. C - Tessuto urbano

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (E' presente il Certificato di abitabilità)

**Documentazione agli atti:** Il compendio immobiliare di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato con Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma il 27.12.1991 n. 1695/C e successiva variante n. 939/C in data 18.11.1993. E' stato sottoscritto Atto d'obbligo per il vincolo del lotto dal Notaio Leonello Anderlini Rep. n. 16577 del 26.06.1991 per il progetto n. 35098 e Atto d'obbligo del Notaio Giancarlo Giuliani Rep. 50207 del 12.10.1993 per il progetto n. 49318 (per cambio di intestazione e variante di due edifici)

Sono state rilasciate licenze di abitabilità dal Comune di Roma in data 01.02.1996 n. 33 e, sempre nella stessa data, n. 34 per l'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare è parte.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI ROMA  
 PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI VILLINI A SCHIERA  
 LOCALITA TORBELLAMONCA-V.O. BORGIANNI  
 \*\*\*\*\*  
 STUDIO TECNICO: ARCH. A. CARDONE  
 via I. Bonincontri n. 44  
 1:100  
 STRALCIO CASSALE DAPP 1:1000

PLANIMETRIA RAPP. 1:500

PLANIMETRIA RAPP. 1:500

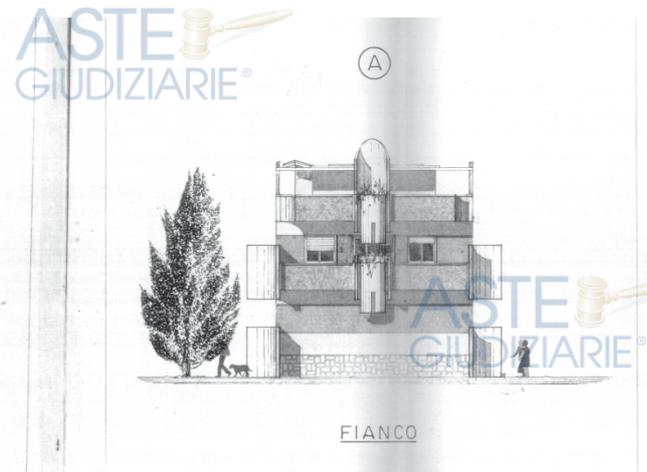
PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

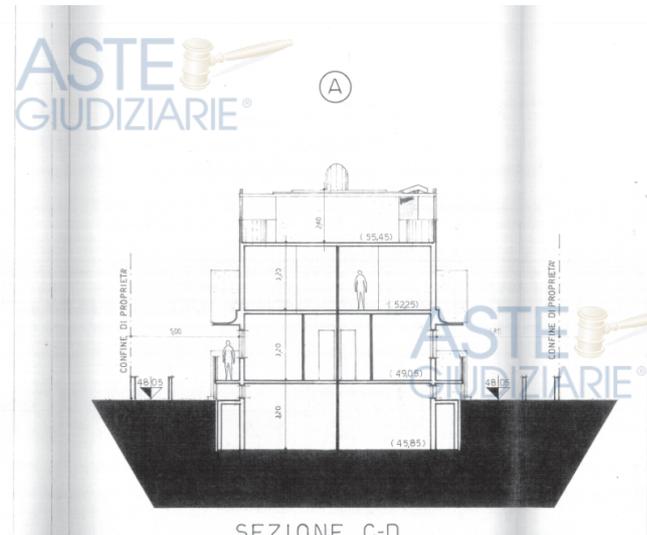
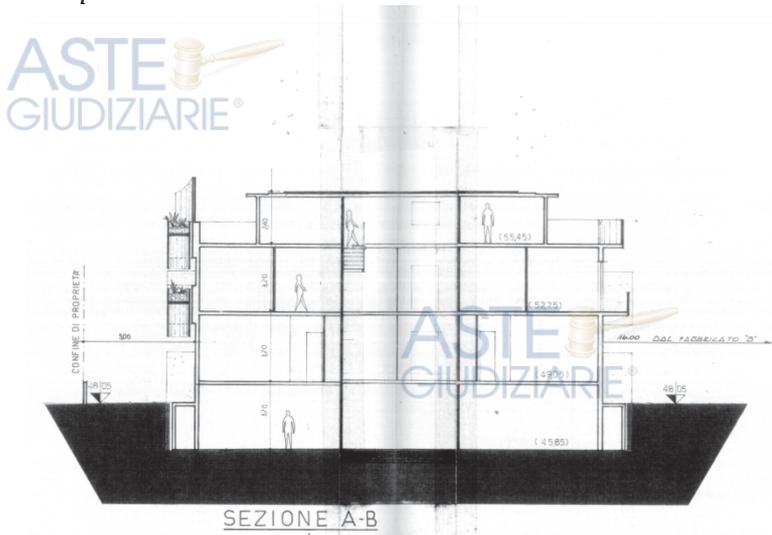
PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SERVIZI

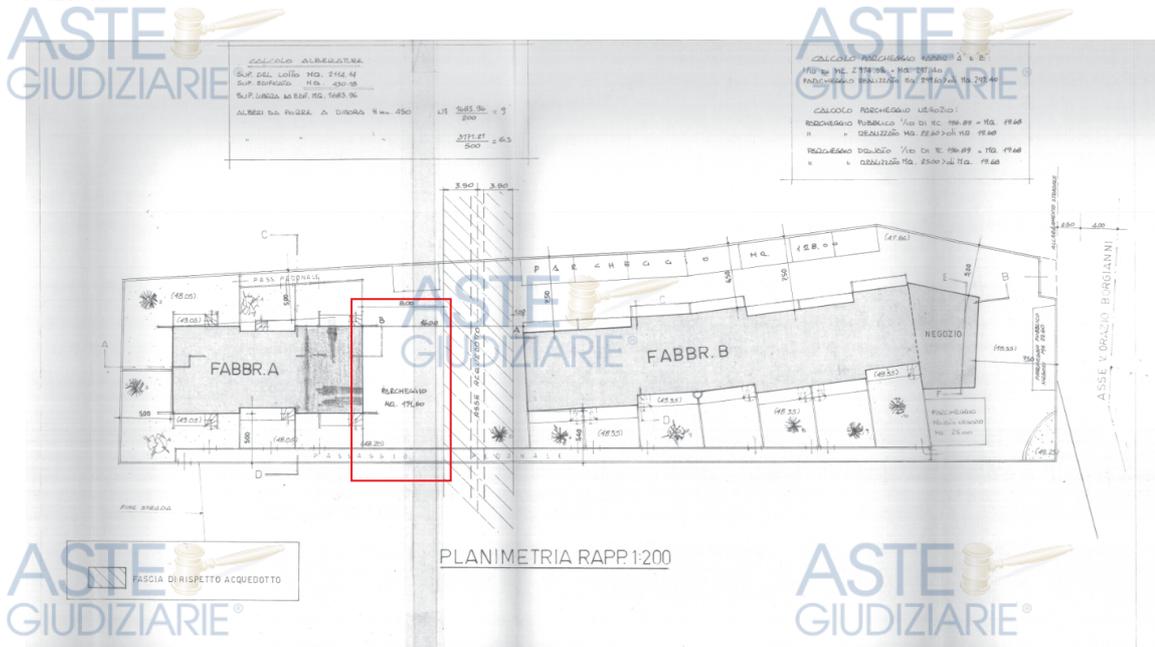
PIANTA COPERTURA



Prospetti



Sezioni



Planimetria - Area destinata a parcheggio

### **Analisi dei titoli edilizi**

Confrontando gli elaborati progettuali con lo stato dei luoghi si evincono delle difformità consistenti ad un diverso posizionamento dei tramezzi e nel posizionamento differente della scala di collegamento. Inoltre il piano sottotetto nel progetto è indicato come lavatoio e non soffitta come invece è scritto nella planimetria catastale. Inoltre come indicato nel paragrafo precedente delle difformità catastali, vi è un uso improprio degli spazi, infatti nel piano S1 (destinazione d'uso cantina) è presente una cucina. Inoltre è stata aperta una porta che conduce nell'intercapedine utilizzata attualmente a ripostiglio. E' stata chiusa l'intercapedine nel fondo con un muro (dalla planimetria catastale la stessa circondava la cantina). E' stato realizzato un camino ad angolo. Per sanare le difformità riscontrate sarà necessario ripristinare l'angolo cottura al piano terra, rimuovere il camino nella cantina con la rispettiva canna fumaria. Sarà inoltre necessario ripristinare l'intercapedine nella sua interezza, tamponando anche la porta d'accesso dalla cantina.

L'importo per sanare tali difformità è di circa EURO 2.000,00

Considerato invece che per la legittimazione della scala non conforme al progetto approvato è necessario presentare una SCIA in sanatoria, con la stessa si potranno sanare anche le difformità inerenti il diverso posizionamento dei tramezzi, i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 501,24 e € 1.000,00 (minimo) di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a circa € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari a circa € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. Di circa € 3.500,00. (N.B. I valori indicati sono indicativi)

TOT. Arrotondato di circa € 5.000,00)

N.B. Resta evidente che la conferma delle suddette valutazioni inerenti la normativa edilizia, è demandato agli uffici tecnici competenti.

### ***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.

Non è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in assenza delle dovute certificazioni

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ORAZIO BORGIANNI N.102, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AMERICO ASPERTINI N.78 - INGRESSO CARRABILE ( VIA ORAZIO BORGIANNI N.100 INGRESSO PEDONALE), INTERNO 1, PIANO T**

Si precisa che il Custode nominato ha contattato l'Amministratore del Condominio via mail, ma al momento lo stesso non ha indicato se sono presenti debiti condominiali a carico della debitrice eseguita ed eventualmente a quanto ammontano. Non si è a conoscenza degli oneri condominiali ordinari.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Orazio Borgianni n.102, edificio A, interno 1, piano T-1-2-S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 17, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub 22  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Americo Aspertini n.78 (Via Orazio Borgianni n.100), interno 1, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.



## VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)

Codice zona: E15

Microzona: 157

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	L	7	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	6,5	9,5	L
Box	Normale	650	950	L	4	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	500	700	L	3,3	4,8	L
Posti auto scoperti	Normale	300	450	L	2	3	L

Spazio disponibile per annotazioni



## ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE

(siti consultati in data 19.05.2024)



€ 259.000

**Villa a schiera via Orazio Borgianni 88, Torre Angela, Roma**

5 locali • 150 m<sup>2</sup> • 3 bagni • No Ascensore

Balcone

MESSAGGIO VISITA

## Appartamento in vendita a Roma



mer 15 novembre 2023

198.000 € | m<sup>2</sup> 80

prezzo al m<sup>2</sup>: 2475 €/m<sup>2</sup>

📍 Via Lazzerio Taldi, Torre Angela, Roma

bagni: 2 | 🚗 | zona OMI: E15 | con terrazza | cucina abitabile |

TORRE ANGELA - VIA LAZZERO TALDIL'appartamento si trova al primo piano di uno stabile rifinito in cortina, caratterizzato da poche unità abitative. La metratura totale è di circa 80 mq, ben distribuiti in un ampio soggiorno, una cucina abit [...]

LEGGI ANCORA

ULTERIORI DETTAGLI



mar 26 marzo 2024

179.000 € | m<sup>2</sup> 85

prezzo al m<sup>2</sup>: 2105 €/m<sup>2</sup> 😊

📍 Via Casilina, Torre Angela, Roma

piano: terra (con ascensore) | bagni: 2 | 🚗 | zona OMI: E15 | con balcone |

APPARTAMENTO TORRE ANGELA VIA CASILINA 179.000 €  
Proponiamo a Torre Angela Sud, nelle immediate di Via Casilina, della fermata della Metro C 'Torre Gaia', a breve distanza dal policlinico di Tor Vergata e della zona univertitaria, un appartamento sito al piano terra di una palazzina in cortina con ascensore. L'immobile, completamente ristrutturato, è c [...]

LEGGI ANCORA

ALTRE FONTI

Valutazioni medie arrotondate € 2.200,00/mq

Considerato che il villino si trova in discreto stato di manutenzione si prenderà come riferimento il valore estrapolato dall'analisi delle inserzioni immobiliari pari ad: Euro 2.200,00/mq (arrotondato).

Per il posto auto, il valore di riferimento è il valore massimo delle valutazioni OMI: € 450,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Orazio Borgianni n.102, edificio A, interno 1, piano T-1-2-S1	84,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 184.800,00	100,00%	€ 184.800,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Orazio Borgianni n.78, interno 1, piano T	13,00 mq	450,00 €/mq	€ 5.850,00	100,00%	€ 5.850,00
				Valore di stima:	€ 190.650,00
					€ 180.000,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 190.650,00, tale importo sarà decurtato degli importi necessari per sanare gli abusi riscontrati (Euro 5.000,00 circa) e del 5% in virtù della vendita all'asta per la

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo arrotondato di € 180.000,00

**LOTTO UNICO (villetta e posto auto) : € 180.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

\*\*\*

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 26/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pacchiarotti Cristiana

### ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita Notaio Di Fazio Cesidio Rep.18430 del 24.11.2006
2. Atto d'obbligo Notaio Anderlini Rep. n. 16577 del 26.06.1991
3. Atto d'obbligo del Notaio Giancarlo Giuliani Rep.50207 del 12.10.1993
4. Certificati di abitabilità
5. Concessioni edilizie
6. Elaborato planimetrico
7. Estratto di mappa
8. Planimetria catastale \_villino
9. Planimetria catastale\_posto auto
10. Documentazione fotografica
11. Inquadramento urbanistico (Google maps, Ortofoto, Web gis, PRG, PTPR)
12. Visura storica catastale\_posto auto
13. Visura storica catastale\_villino
14. Visure in Conservatoria -\*\*\*\*\* \*\*
15. Visure in Conservatoria - villino \*\*
16. Visure in Conservatoria - Posto auto
17. Regolamento di Condominio
18. Quotazione immobiliari
19. Stralcio progetto approvato
20. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Orazio Borgianni n.102, edificio A, interno 1, piano T-1-2-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 17, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub 22	<b>Superficie</b>	84,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti macchie di muffa sui muri.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in esame è una villetta distinta con il numero interno 1 articolata su 4 livelli con annessi cantina, giardino pertinenziale e soffitta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima è occupato dalla debitrice, dai suoi figli e dai genitori.		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Americo Aspertini n.78, (Via Orazio Borgianni n.100) interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 5111, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione, anche se non sono indicati a terra i posti auto.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in esame è un posto auto distinto con il numero uno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima è utilizzato dalla debitrice, e dai genitori.		

