
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Misitano Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 1267/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

All'udienza del 16/10/2023, il sottoscritto Arch. Roberta Misitano, con studio in viale Parioli 72- 00197 - Roma (RM), email r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - via Lucio Trebellio, 19, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo, posto al piano terra/rialzato di un villino bifamiliare databile all'inizio degli anni Cinquanta di due piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è così composto: ingresso/soggiorno posto sul fronte sud-ovest (indicato come terrazzo coperto nella planimetria catastale e oggi chiuso), cucina, un grande ambiente non finestrato di disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio sottoscala e un balcone. Il piccolo andito, posto sul fronte nord-est, che originariamente dava accesso all'appartamento risulta chiuso, poiché vi è stato ricavato all'interno un angolo studio con accesso da una delle camere e da una porta finestra collocata alla fine della scaletta esterna. Una scala interna, inoltre, posizionata nell'ingresso/soggiorno e non presente nella planimetria catastale, collega direttamente l'appartamento con il locale deposito, posto al piano seminterrato e oggi adibito ad abitazione (Bene n.2 della presente relazione). Sotto la scala di accesso esterna posta sul fronte sud-ovest, una porta in ferro dà accesso ad un ampio locale ripostiglio. Il fabbricato, a carattere prettamente residenziale, è inserito in un lotto di terreno di maggior consistenza formato dal sub 503 (non pignorato, che permette l'accesso all'appartamento posto al piano primo); dal sub 502, (Bene n. 4 della presente relazione) corte di pertinenza, con accesso pedonale e carrabile, adibita a giardino esclusivo del Bene n. 1 in oggetto; e dal sub 501 (non pignorato), area comune di accesso dalla strada delimitata da una recinzione perimetrale e da un cancello pedonale e carrabile; su tale area, pertanto, insiste servitù di passaggio. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è

ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

Trattasi di locale deposito adibito ad uso abitativo così composto: soggiorno, angolo cottura e bagno. Il bene in oggetto è situato al piano interrato di un villino bifamiliare - databile all'inizio degli anni Cinquanta - di due piani fuori terra e un piano interrato. Attualmente il cespite è collegato internamente tramite una scala all'appartamento posto al piano superiore, indicato come Bene n.1 nella presente relazione; il locale possiede, anche un accesso dall'esterno mediante una scala posta sul prospetto sud-ovest dell'edificio. Il fabbricato nel quale ha sede il bene qui individuato ha carattere prettamente residenziale ed è inserito in una corte di pertinenza (Bene n. 4 della presente relazione) fruita come giardino esclusivo dell'appartamento al piano terra/rialzato (Bene n.1 della presente relazione). L'accesso all'edificio avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

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

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Trattasi di locale deposito autonomo ad un unico livello, con annessa corte di pertinenza che circonda il bene sui fronti est ed ovest. Allo stato dei luoghi questa risulta difforme per consistenza e conformazione da quella rappresentata nella planimetria catastale. Il cespite, individuato con la particella 834, è situato al confine sud del sub 502, Bene n. 4 della presente relazione e corte di pertinenza dell'appartamento qui individuato come Bene n.1. L'accesso al locale, pertanto, avviene con servitù di passaggio sul sub 502 e sul sub 501 (foglio 1008 particella 114), area comune non pignorata. Sul retro della costruzione è addossato altro fabbricato insistente sulla particella 514 confinante. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di

aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

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

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

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Trattasi di corte esclusiva dell'appartamento indicato come Bene n.1 della presente relazione. Il bene è adibito a giardino, in parte pavimentato, che permette l'accesso ai beni individuati come Bene n. 1 (appartamento), Bene n. 2 (locale deposito al piano interrato) e Bene n. 3 (locale deposito posto al piano terra) della presente relazione. L'accesso alla corte avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - via Lucio Trebellio, 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

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

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il bene confina su tre lati con il sub. 502 della particella 114, foglio 1008; salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

Il bene confina a nord-est e sud-est con il sub. 502 della particella 114, foglio 1008; a sud-ovest con scala di accesso al piano terra/rialzato e sub. 502 della particella 114, foglio 1008; salvo altri.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il bene confina a nord-est con il sub. 502 della particella 114 del foglio 1008; a sud-ovest con la particella 514 del foglio 1008; a sud-est con la particella 115 del foglio 1008; salvo altri.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il bene confina a nord-est con il sub. 501 della particella 114 del foglio 1008; a nord-ovest con il sub. 503 della particella 114 del foglio 1008 ; a sud-ovest con le particelle 834 e 835 del foglio 1008; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	108,40 mq	1	108,40 mq	3,00 m	T
Terrazzo coperto	26,00 mq	29,40 mq	0,45	13,23 mq	3,00 m	T
Balcone coperto	4,40 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	T
Ripostiglio sottoscala	1,40 mq	1,60 mq	0,20	0,32 mq	0,00 m	T
Scale a anditi di accesso	8,30 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle misurate nella planimetria catastale attuale, confrontata con quella rilevata in sede di sopralluogo avvenuto in data 20 novembre 2023, alla presenza del Custode dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata signora **** Omissis ****, del marito signor **** Omissis **** e del sottoscritto Esperto. La planimetria catastale attuale fa riferimento ad una D.I.A. del 1999 che il sottoscritto Esperto ha richiesto presso il Municipio di competenza, con esito negativo. L'ultima documentazione disponibile presso gli uffici del Municipio è risultata quella relativa ad una D.I.A. protocollo n.30809 del 22 luglio 1997, la cui planimetria presenta alcune difformità con la planimetria catastale attuale (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA). In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e quella riferita alla suddetta D.I.A. In particolare le difformità riguardano, tra l'altro: la chiusura del terrazzo coperto, oggi adibito ad abitazione; la creazione di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato, posizionata nel soggiorno/ingresso; l'ampliamento del varco di passaggio tra il soggiorno e la cucina attuali; la chiusura del varco di passaggio tra la cucina attuale e una delle stanze; la chiusura della finestra sul prospetto sud-est che dava sul terrazzo coperto; la chiusura dell'andito d'ingresso sulla parete nord-est; l'apertura di una finestra sulla parete nord-ovest del bagno principale; la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e/o ricostruzione di alcuni tramezzi interni. Si evidenzia, inoltre, che ai fini della consistenza e quindi della stima del bene l'attuale ingresso/ soggiorno e l'andito di accesso originario sono stati computati con la loro destinazione d'uso originaria con adeguato coefficiente di riduzione della superficie; poiché volumi non sanabili. I costi di ripristino dello stato dei luoghi saranno detratti dalla stima finale del lotto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	39,00 mq	46,00 mq	0,50	23,00 mq	2,40 m	S1
Scala di accesso esterna	4,40 mq	5,20 mq	0,10	0,52 mq	0,00 m	T/S1
Totale superficie convenzionale:				23,52 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	23,52 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle misurate nella planimetria catastale attuale, confrontata con quella rilevata in sede di sopralluogo avvenuto in data 20 novembre 2023, alla presenza del Custode dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata signora **** **Omissis** ****, del marito signor **** **Omissis** **** e del sottoscritto Esperto. La planimetria catastale attuale fa riferimento ad una D.I.A. del 1999 che il sottoscritto Esperto ha richiesto presso il Municipio di competenza, con esito negativo. L'ultima documentazione disponibile presso gli uffici del Municipio è risultata quella relativa ad una D.I.A. protocollo n.30809 del 22 luglio 1997, la cui planimetria risulta conforme con la planimetria catastale attuale (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA). In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie sopra indicate. Le difformità riscontrate riguardano in particolare la destinazione d'uso del bene, attualmente adibito ad abitazione; la presenza di una scala interna di collegamento con il piano terra/rialzato; la presenza di un piccolo ripostiglio; la costruzione di due tramezzi per la creazione dell'angolo cottura; la presenza di un camino. I costi di ripristino dello stato dei luoghi saranno detratti dalla stima finale del lotto. Si evidenzia che ai fini della stima il cespite verrà considerato con la sua destinazione d'uso originaria (locale di deposito).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	27,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	2,60 m	T
Corte di pertinenza	43,00 mq	45,00 mq	0,05	2,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,45 mq		

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle misurate nella planimetria catastale attuale (riferita alla domanda di condono protocollo n.24540/1987 sot.1, che ha ottenuto il rilascio della concessione in sanatoria n.186018 del 23 luglio 1999, reperita dal sottoscritto Esperto ed allegata alla presente relazione - vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA); confrontata con quella rilevata in sede di sopralluogo avvenuto in data 20 novembre 2023, alla presenza del Custode dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata signora **** **Omissis** ****, del marito signor **** **Omissis** **** e del sottoscritto Esperto. In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria attuale presente in Catasto. Le difformità riscontrate riguardano in via principale la consistenza del bene, nonché la sua destinazione d'uso (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

1. la superficie netta del locale rilevata è maggiore di quella indicata nella planimetria catastale e nella concessione in sanatoria (mq. 27,00 ca contro mq. 23,85);
2. il volume del bene risulta maggiore di quello condonato poiché la copertura indicata nel condono a doppia falda (h. d'imposta pari a ml.2.50) allo stato dei luoghi è stata rilevata a falda unica con altezza media maggiore (h. = ml.2.60);

3. la superficie della corte annessa, in parte fusa a nord-ovest con il sub 502 (Bene n. 4 della presente relazione), con il quale forma un unico giardino di pertinenza del Bene n.1 oggetto della presente stima. Sul fronte sud-est, inoltre, parte della corte risulta ricompresa nella particella 115 confinante.

Ulteriori difformità rilevate riguardano la destinazione d'uso del bene, attualmente adibito in parte ad abitazione (piccolo locale ad uso ufficio/studio) mediante la creazione di tramezzi divisorii interni, l'apertura di una finestra sul prospetto nord-ovest e di un lucernaio sulla copertura. Ai fini della stima il cespite sarà considerato con la sua destinazione d'uso originaria (locale di deposito). I costi di ripristino dello stato dei luoghi saranno detratti dalla stima finale del lotto. Poiché, inoltre, non è stato possibile identificare sul luogo la precisa conformazione della corte, ai fini della consistenza questa sarà considerata con la metratura rilevata nella planimetria catastale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte di pertinenza	260,00 mq	265,00 mq	0,05	13,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle misurate nell'elaborato planimetrico reperito in Catasto attuale confrontato con quelle rilevate in sede di sopralluogo avvenuto in data 20 novembre 2023, alla presenza del Custode dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata signora **** **Omissis** ****, del marito signor **** **Omissis** **** e del sottoscritto Esperto. In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e l'elaborato planimetrico presente in Catasto. Le difformità riscontrate riguardano la consistenza del bene (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

1. la superficie catastale indicata in visura catastale e sull'elaborato planimetrico catastale è pari a mq.300,00, nella quale però risulta ricompresa anche la parte di terrazzo coperto del Bene 1 (appartamento al piano terra, individuato dai sub 1 e 2) e le scale di accesso esterne al Bene n. 1 e al Bene n.2;
2. la superficie attuale rilevata ammonta a mq. 330,00 circa, poiché in questa è stata inglobata parte della corte di pertinenza della particella 834 (Bene n.3), nonché parte della particella 835 (non pignorata); tali porzioni non possono essere identificate sul luogo in quanto non delimitate da confini certi.

Pertanto, la superficie che sarà considerata ai fini della stima è quella individuata nell'elaborato planimetrico, al netto dell'area del terrazzo coperto e delle superfici occupate dalle scale esterne già ricompresa nel Bene n.1 e nel Bene n.2.

I costi di ripristino dello stato dei luoghi saranno detratti dalla stima finale del lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/08/1968 al 17/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1-2

		Categoria A4
Dal 17/11/1994 al 05/07/1999	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1 - variazione diversa distribuzione degli spazi interni	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1-2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 568,10
Dal 05/07/1999 al 22/02/2002	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1 - variazione nel classamento	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1-2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 568,10
Dal 22/02/2002 al 02/08/2004	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1-2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 568,10 Piano T
Dal 02/08/2004 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1-2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale 130 mq; totale escluse aree scoperte 127 mq Rendita € 568,10 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2024	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1-2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale 130 mq; totale escluse aree scoperte 127 mq Rendita € 568,10 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/08/1968 al 25/10/1994	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Piano S
Dal 25/10/1994 al 30/11/1994	**** <i>Omissis</i> **** - variazione rettifica attribuzione subalterno	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 39 mq. Rendita € 114,81 Piano S1
Dal 30/11/1994 al 05/07/1999	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1 - variazione distribuzione degli spazi interni	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 39 mq. Rendita € 114,81 Piano S1
Dal 05/07/1999 al 22/02/2002	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1 - variazione nel classamento	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 39 mq.

		Rendita € 114,81 Piano S1
Dal 22/02/2002 al 02/08/2004	**** <i>Omissis</i> ****, proprietà di 1/1 - variazione nel classamento	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 39 Rendita € 114,81 Piano S1
Dal 02/08/2004 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1 - inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 39 mq. Superficie catastale Totale 41 mq Rendita € 114,81 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/12/2023	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 39 mq. Superficie catastale Totale 41 mq Rendita € 114,81 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/08/1968 al 17/11/1994	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6 Categoria C2 Piano T
Dal 17/11/1994 al 17/10/2003	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1 - variazione classamento	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq. Rendita € 136,86 Piano T
Dal 17/10/2003 al 02/08/2004	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6 Categoria C2, Cons. 25 mq. Rendita € 136,86 Piano T
Dal 02/08/2004 al 18/10/2004	**** <i>Omissis</i> **** variazione nel classamento	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq. Rendita € 136,86 Piano T
Dal 18/10/2004 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 Rendita € 136,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/12/2023	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq.

		Superficie catastale Totale 32 mq Rendita € 136,86 Piano T
--	--	------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2004 al 26/10/2023	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 502 Categoria F1, Cons. 300 mq. Piano T
Dal 22/10/2033 al 02/08/2004	**** <i>Omissis</i> **** proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 114, Sub. 502 Categoria F1, Cons. 300 mq. Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1008	114	1; 2	6	A4	6	5 vani	130 mq; Totale escluse aree scoperte 127 mq	568,1 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il bene in oggetto è stato eseguito il sopralluogo in data 20 novembre 2023 alla presenza del Custode della Procedura Dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata sig.ra **** *Omissis* ****, del marito sig. **** *Omissis* **** e del sottoscritto Esperto (vedi verbale di sopralluogo allegato). In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune gravi difformità tra lo stato di fatto, la planimetria attuale presente in Catasto e la planimetria della D.I.A. prot.n.30809 del 22 luglio 1997 (ultima autorizzata). Tali difformità riguardano, tra l'altro:

1. la chiusura del terrazzo coperto, oggi adibito a ingresso/soggiorno dell'appartamento;
2. la creazione di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato, posizionata nel soggiorno/ingresso;
3. l'ampliamento del varco di passaggio tra il soggiorno e la cucina attuali;
4. la chiusura del varco di passaggio tra la cucina attuale e una delle camere;

5. la chiusura della finestra sul prospetto sud-est che affacciava sul terrazzo coperto;
6. la chiusura dell'andito d'ingresso sulla parete nord-est;
7. l'apertura di una finestra sulla parete nord-ovest del bagno principale;
8. la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e/o ricostruzione di alcuni tramezzi interni.

Alcune tra le difformità sopra rilevate - previa verifica con gli uffici comunali di competenza - potranno essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	114	4	6	C2	7	39 mq.	Totale 41 mq	114,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo avvenuto in data 20 novembre 2023, alla presenza del Custode dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata signora **** **Omissis** ****, del marito signor **** **Omissis** **** e del sottoscritto Esperto, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria attuale presente in Catasto, conforme alla D.I.A. prot. 30809 del 22 luglio 1997, ultima autorizzata (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA). Le difformità riscontrate riguardano in particolare la destinazione d'uso del bene, attualmente adibito ad abitazione; la presenza di una scala interna di collegamento con il piano terra/rialzato; la presenza di un piccolo ripostiglio; la costruzione di due tramezzi per la creazione dell'angolo cottura; la presenza di un camino. Alcune tra le difformità sopra rilevate - previa verifica con gli uffici comunali di competenza - potranno essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	834		6	C2	11	25 mq.	Totale 32 mq	136,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In data 20 novembre 2023, è stato eseguito il sopralluogo sul posto alla presenza del Custode dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata signora **** **Omissis** ****, del marito signor **** **Omissis** **** e del sottoscritto Esperto. In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria attuale presente in Catasto. Le difformità riscontrate riguardano in via principale la consistenza del bene:

1. la superficie netta del locale rilevata è maggiore di quella indicata nella planimetria catastale e nella concessione in sanatoria (mq. 27,00 ca contro mq. 23,85);
2. il volume del bene risulta maggiore di quello condonato poiché la copertura indicata nel condono a doppia falda (h. d'imposta pari a ml.2.50) allo stato dei luoghi è stata rilevata a falda unica con altezza media maggiore (h. = ml.2.60);
3. la superficie della corte annessa, in parte fusa a nord-ovest con il sub 502 (Bene n. 4 della presente relazione), con il quale forma un unico giardino di pertinenza del Bene n.1 oggetto della presente stima. Sul fronte sud-est, inoltre, parte della corte risulta ricompresa nella particella 115 confinante.

I confini del bene dovranno essere ridefiniti mediante la presentazione di una pratica catastale di aggiornamento (PREGEO). Ulteriori difformità rilevate riguardano la destinazione d'uso del bene, attualmente adibito in parte ad abitazione (piccolo locale ad uso ufficio/studio) mediante la creazione di due tramezzi divisorii; la presenza di un lucernaio e l'apertura di una finestra sul prospetto nord -ovest.

Alcune tra le difformità sopra rilevate - previa verifica con gli uffici comunali di competenza - potranno essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	114	502		F1		300 mq.			T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In data 20 novembre 2023, è stato effettuato il sopralluogo sul posto alla presenza del Custode dott. Francesco Fochetti, dell'esecutata signora **** **Omissis** ****, del marito signor **** **Omissis** **** e del sottoscritto Esperto. In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e l'elaborato planimetrico reperito in Catasto. Le difformità riscontrate riguardano la consistenza del bene:

1. la superficie catastale indicata in visura catastale e sull'elaborato planimetrico catastale è pari a mq.300,00, nella quale però risulta ricompresa anche la parte di terrazzo coperto del Bene 1 (appartamento al piano terra, individuato dai sub 1 e 2) e le scale di accesso esterne al Bene n. 1 e al Bene n.2;
2. la superficie attuale rilevata ammonta a mq. 330,00 circa, poiché in questa è stata inglobata parte della corte di pertinenza della particella 834 (Bene n.3), nonché parte della particella 835 (non pignorata); tali porzioni non possono essere identificate sul luogo in quanto non delimitate da confini certi.

I confini del bene dovranno essere ridefiniti mediante la presentazione di una pratica catastale di aggiornamento (PREGEO, vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. L'appartamento è completamente arredato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. Il locale è completamente arredato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. All'interno del locale principale sono presenti numerosi oggetti e suppellettili varie. All'interno del piccolo locale ricavato ad uso ufficio sono presenti alcuni elementi di mobilio.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Le condizioni dell'area di resede - verificate in sede di sopralluogo - sono buone.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

I beni pignorati fanno parte di un villino bifamiliare. Sono parti comuni ad entrambi le aree di accesso dalla strada, individuate con il sub 501 della particella 114 al foglio 1008, superfici non pignorate e sulle quali, pertanto, insiste una servitù di passaggio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il bene pignorato è, di fatto, parte integrante degli spazi di pertinenza dell'appartamento al piano terra (Bene n.1 della presente relazione) inserito all'interno di un villino bifamiliare. Sono parti comuni all'intero fabbricato le aree di accesso dalla strada, individuate con il sub 501 della particella 114 al foglio 1008, che non sono state pignorate e sulle quali, pertanto, insiste una servitù di passaggio.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il bene pignorato è la corte di pertinenza dell'appartamento al piano terra (Bene n.1 della presente relazione) inserito all'interno di un villino bifamiliare. Sono parti comuni all'intero fabbricato le aree di accesso dalla strada, individuate con il sub 501 della particella 114 al foglio 1008, che non sono state pignorate e sulle quali, pertanto, insiste una servitù di passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Non si segnala la presenza di servitù sul bene pignorato; ad eccezione della servitù di passaggio sul sub 502, corte di pertinenza del Bene n. 1 e sul sub 501 (non pignorato), area di accesso dalla strada.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Non si segnala la presenza di servitù sul bene pignorato; ad eccezione della servitù di passaggio sul sub 501 (non pignorato), area di accesso dalla strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito al piano terra/rialzato di un fabbricato di tipo civile a carattere prettamente residenziale, databile attorno all'inizio degli anni Cinquanta, di due piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso al lotto avviene tramite un cancello in ferro posto sulla via Lucio Trebellio. Una recinzione in ferro con accesso carrabile posto all'interno della corte individuata con il sub 502 permette di arrivare all'ingresso dell'appartamento posto sul fronte sud-ovest del fabbricato. I prospetti dell'immobile evidenziano alcune parti rifinite con cortina di mattoni e intonaco rustico tinteggiato in colori chiari, il tutto in buono stato di conservazione. Dalla documentazione di progetto reperita dal sottoscritto Esperto, è stato possibile estrapolare la descrizione delle parti strutturali dell'edificio così descritta: "La struttura portante perimetrale è in pietrame tufaceo e malta di calce e pozzolana di spessore 50 cm per il piano interrato e piano terra, in blocchetti di tufo di spessore 30 cm per il piano primo. La struttura portante interna è di muratura in pietrame tufaceo per il piano terra. I solai sono in cemento armato misto a laterizi con travetti prefabbricati; solette a sbalzo per la scala esterna, balconi e cornicioni del tetto in cemento armato. I tramezzi divisionali sono in mattoni forati a tre-sei fori". La copertura è mista, in parte praticabile, adibita a terrazzo del piano primo, in parte a tetto a doppia falda. Lo stato di conservazione del fabbricato in generale è buono, sia all'interno sia all'esterno. Non è presente un servizio di portineria. L'edificio non è dotato di ascensore. L'appartamento ha un affaccio sui quattro lati del perimetro, a nord- est per la cucina e una camera; a sud - est per l'ingresso/soggiorno, che presenta un affaccio anche sul fronte sud-ovest dove affaccia anche la camera matrimoniale con il balcone e il bagno principale; a nord-ovest per il bagno principale e una camera. L'altezza interna utile media è di ml.3.00. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, mentre il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica, completo di sanitari e rubinetteria del tipo comune. I pavimenti sono in gres e in monocottura di ceramica nei bagni, nella cucina, in soggiorno e in corridoio; in parquet nelle camere. Gli infissi esterni sono in alluminio e/o PVC con vetrocamera, oscurati da persiane in alluminio, non presenti nel soggiorno dove sono presenti grate in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio; la caldaia è posta in un locale interrato, sotto il bagno, con accesso dall'esterno.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito al piano seminterrato di un fabbricato di tipo civile a carattere prettamente residenziale, databile attorno all'inizio degli anni Cinquanta, di due piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso al lotto avviene tramite un cancello in ferro posto sulla via Lucio Trebellio. Le caratteristiche costruttive generali del bene sono quelle già esposte per il Bene n.1. Il locale ha un doppio affaccio, a nord - est per il bagno; a sud -est per l'ambiente principale. L'altezza interna utile è pari a ml.2.40. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, mentre il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica, completo di sanitari e rubinetteria del tipo comune. I pavimenti sono in gres; gli infissi esterni sono in PVC; la porta di accesso dall'esterno è in ferro e vetro; le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

La struttura portante del bene è prefabbricata con tamponatura in pannelli di cls. E' presente l'impianto elettrico. Due aperture manuali in alluminio (una basculante e una a battente) occupano l'intero prospetto nord-est. I pavimenti sono in klinker nel locale principale e in parquet laminato nel locale più piccolo adibito ad ufficio/studio. Tale ambiente è stato ricavato nella parte sud-est del locale, mediante la costruzione di un tramezzo divisorio e di un tramezzo dotato di porta e finestra in vetro, posizionato direttamente all'interno della grande apertura in alluminio a battente. La copertura è a falda unica con struttura mista in ferro e tavelloni, con soletta soprastante in calcestruzzo; nel locale principale è presente un lucernaio. L'altezza minima interna è pari a ml.2.45 e l'altezza massima pari a ml. 2.75. Sul prospetto nord-ovest è stata inserita una finestra ad anta unica in alluminio con vetro camera.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il terreno in oggetto è adibito a giardino di pertinenza dell'appartamento posto al piano terra del villino bifamiliare (Bene n.1). Il bene è delimitato a sud-est da una recinzione in muratura, che si estende sul fronte sud-ovest e parte del fronte nord-ovest, a confine con il sub 503. Una fitta siepe segna il confine con il sub 501 (non pignorato) area comune di accesso dalla strada. Il bene risulta in parte pavimentato ed ha accesso carrabile e pedonale privato definito da una recinzione in ferro posta sul fronte nord-est. La restante porzione del terreno è sistemata a verde, con piantumazioni e siepi di varia natura. Sono presenti anche alcune alberature di medio fusto. Sono presenti corpi illuminanti e punti di acqua per l'irrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** **Omissis** **** che lo occupa come abitazione principale, insieme al coniuge **** **Omissis** **** e quattro figli, di cui due minori, come dichiarato dalla stessa in sede di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1994 al 02/08/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luciano D'Emilio	17/11/1994	15059	1355
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/12/1994	75270	42114
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Tavassi	02/08/2004	111151	19634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/08/2004	90144	57471

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il sottoscritto Esperto ha reperito gli atti sopra citati, allegati alla presente relazione peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 03/08/2004
Reg. gen. 90147 - Reg. part. 24124
Importo: € 180.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Biella il 19/04/2018
Reg. gen. 44673 - Reg. part. 7685
Importo: € 220.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 27/12/2018
Reg. gen. 150965 - Reg. part. 27785
Importo: € 230.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 25/11/2022
Reg. gen. 153075 - Reg. part. 108407
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano.

L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/4 - Abitazione di tipo popolare).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006,

ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano.

La categoria catastale del bene è C/2 (Magazzini e locali di deposito).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano.

La categoria catastale del bene è C/2 (Magazzini e locali deposito).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano.

La categoria catastale del bene è F/1 (area urbana).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24

novembre 2003 n.326, per l'immobile in oggetto sono state reperite le domanda di condono prot.n.24540 del 12 febbraio 1987 sot.1, sot.2, sot.3 e sot.4 per le quali sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n.186018 del 23 luglio 1999 (sot.1, riferita al Bene n.3 della presente relazione peritale); n.186019 del 23 luglio 1999 (sot.2, riferita al Bene n.2 della presente relazione peritale); n.186020 del 23 luglio 1999 (sot.3, riferita al Bene n.1 della presente relazione peritale); n.186021 del 23 luglio 1999 (sot.4, riferita al piano primo del fabbricato, immobile di altra proprietà ed estraneo alla Procedura esecutiva). L'Esperto ha inoltre effettuato un accesso agli atti al Municipio VII di competenza per verificare l'esistenza di pratiche amministrative autorizzative, reperendo l'unica documentazione disponibile relativa alla D.I.A. prot. n.30809 del 22/07/1997 e alla D.I.A. prot.n.19067 del 23/04/1998 (che riguarda la demolizione di parte della recinzione in muratura adiacente al cancello d'ingresso carrabile esistente per il montaggio di un nuovo cancello metallico pedonale).

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.

In seguito al sopralluogo del 20 novembre 2023 sono state verificate gravi difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria dell'elaborato grafico della D.I.A. prot.n.30809 del 22 luglio 1997 (ultima autorizzata), reperita dal sottoscritto Esperto. Tali difformità riguardano, tra l'altro:

1. la chiusura del terrazzo coperto, oggi adibito a ingresso/soggiorno dell'appartamento;
2. la creazione di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato, posizionata nel soggiorno/ingresso;
3. l'ampliamento del varco di passaggio tra il soggiorno e la cucina attuali;
4. la chiusura del varco di passaggio tra la cucina attuale e una delle camere;
5. la chiusura della finestra sul prospetto sud-est che affacciava sul terrazzo coperto;
6. la chiusura dell'andito d'ingresso sulla parete nord-est;
7. l'apertura di una finestra sulla parete nord-ovest del bagno principale;
8. la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e/o ricostruzione di alcuni tramezzi interni.

Le difformità riguardanti l'aumento di superfici e volume residenziali non sono sanabili e pertanto, ai fini della stima, saranno calcolati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi; ai fini della regolarità edilizia potrà essere presentata - per gli ulteriori abusi commessi e previa verifica con l'ufficio tecnico comunale di competenza - una pratica edilizia a sanatoria S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ad un costo stimato in euro 3.500,00 circa comprensivo delle sanzioni dovute e delle spese per un professionista abilitato. Al termine della pratica suddetta occorre presentare una variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00, comprensivi dei diritti d'istruttoria e degli onorari di un professionista. Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti, queste non sono state consegnate alla scrivente poiché non presenti. Al fine di rendere conformi gli impianti alla normativa vigente e per l'ottenimento delle relative certificazioni si stima un costo complessivo approssimativo di €4.000,00 circa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003 n.326, per l'immobile in oggetto sono state reperite le domanda di condono prot.n.24540 del 12 febbraio 1987 sot.1, sot.2, sot.3 e sot.4 per le quali sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n.186018 del 23 luglio 1999 (sot.1, riferita al Bene n.3 della presente relazione peritale); n.186019 del 23 luglio 1999 (sot.2, riferita al Bene n.2 della presente relazione peritale); n.186020 del 23 luglio 1999 (sot.3, riferita al Bene n.1 della presente relazione peritale); n.186021 del 23 luglio 1999 (sot.4, riferita al piano primo del fabbricato, immobile di altra proprietà ed estraneo alla Procedura esecutiva). L'Esperto ha inoltre effettuato un accesso agli atti al Municipio VII di competenza per verificare l'esistenza di pratiche amministrative autorizzative, reperendo l'unica documentazione disponibile relativa alla D.I.A. prot. n.30809 del 22/07/1997 e alla D.I.A. prot.n.19067 del 23/04/1998 (che riguarda la demolizione di parte della recinzione in muratura adiacente al cancello d'ingresso carrabile esistente per il montaggio di un nuovo cancello metallico pedonale).

In seguito al sopralluogo del 20 novembre 2023 sono state verificate gravi difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale, conforme alla planimetria dell'elaborato grafico della D.I.A. prot.n.30809 del 22 luglio 1997 (ultima autorizzata), reperita dal sottoscritto Esperto. Tali difformità riguardano, tra l'altro:

1. la diversa destinazione d'uso del bene, attualmente abitativo;
2. l'apertura di un vano scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato;
3. la costruzione di due tramezzi divisorii per la creazione di un angolo cottura;
4. la creazione di un ripostiglio sopra i primi gradini della scala interna;
5. la presenza di un camino non indicato nella planimetria catastale.

Ai fini della regolarità edilizia, non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso del bene. Pertanto, ai fini della stima, saranno calcolati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi. Per gli ulteriori abusi commessi e previa verifica con l'ufficio tecnico comunale di competenza - sarà necessario presentare una pratica edilizia a sanatoria S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) con un costo stimato in euro 2.500,00 circa comprensivo delle sanzioni dovute e delle spese per un professionista abilitato. Al termine della pratica suddetta occorre depositare la variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00, comprensivi dei diritti d'istruttoria e degli onorari di un professionista.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003 n.326, è stata reperita le domanda di condono prot. n.24540 del 12 febbraio 1987 sot.1, per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n.186018 del 23 luglio 1999.

In seguito al sopralluogo del 20 novembre 2023 sono state verificate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali riferite alla domanda di condono sopra individuata e reperita dal sottoscritto Esperto. Tali difformità riguardano:

1. la diversa consistenza del bene e della corte di pertinenza;
2. la divisione in due diversi ambienti con la creazione di un piccolo ambiente attualmente adibito ad ufficio/studio;
3. l'apertura di una finestra sul prospetto nord-ovest;

4. l'apertura di un lucernaio sulla copertura.

Ai fini della regolarità edilizia, per quanto riguarda la consistenza del bene, questo dovrà essere parzialmente demolito e ricostruito con la consistenza autorizzata nella concessione in sanatoria. I costi di tale lavorazione saranno individuati nella stima finale del lotto. Per quanto riguarda i confini del bene, questi dovranno essere ridefiniti mediante la presentazione di una pratica catastale di aggiornamento (PREGEO) con un costo stimato di € 1.500,00. Il cambio di destinazione d'uso del bene non è sanabile. Ai fini della stima, inoltre, dovranno anche essere considerati i costi per la rimessa in pristino della posizione dei muri di confine perimetrali della corte di pertinenza. Per gli ulteriori abusi commessi e previa verifica con l'ufficio tecnico comunale di competenza - sarà necessario presentare una pratica edilizia a sanatoria S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Il costo delle suddette pratiche amministrative può essere stimato in euro 2.500,00 circa comprensivo delle sanzioni dovute e delle spese per un professionista abilitato. Al termine della pratica suddetta occorre depositare la variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00, comprensivi dei diritti d'istruttoria e degli onorari di un professionista.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

In seguito al sopralluogo del 20 novembre 2023 sono state verificate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Tali difformità riguardano:

1. la superficie catastale indicata in visura catastale e sull'elaborato planimetrico catastale è pari a mq.300,00, nella quale però risulta ricompresa anche la parte di terrazzo coperto del Bene 1 (appartamento al piano terra, individuato dai sub 1 e 2) e le scale di accesso esterne al Bene n. 1 e al Bene n.2; pertanto non risulta corretta;
2. la superficie attuale rilevata ammonta a mq. 330,00 circa, poiché è stata inglobata parte della corte di pertinenza della particella 834 (Bene n.3) nonché parte della particella 835 (non pignorata); tali porzioni non possono essere identificate sul luogo poiché non delimitate da confini.

Ai fini della regolarità edilizia, i confini del bene dovranno essere ridefiniti mediante la presentazione di una pratica catastale di aggiornamento (PREGEO), il cui costo è stato già computato per in Bene n.3. Sarà inoltre considerato nella stima finale del lotto anche il lavoro necessario per il corretto ripristino dei muri di confine del terreno (vedi REGOLARITA' EDILIZIA del Bene n.3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO TREBELLIO, 19, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito all'interno di un condominio, come riferito dall'esecutata in sede di sopralluogo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo, posto al piano terra/rialzato di un villino bifamiliare databile all'inizio degli anni Cinquanta di due piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è così composto: ingresso/soggiorno posto sul fronte sud-ovest (indicato come terrazzo coperto nella planimetria catastale e oggi chiuso), cucina, un grande ambiente non finestrato di disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio sottoscala e un balcone. Il piccolo andito, posto sul fronte nord-est, che originariamente dava accesso all'appartamento risulta chiuso, poiché vi è stato ricavato all'interno un angolo studio con accesso da una delle camere e da una porta finestra collocata alla fine della scaletta esterna. Una scala interna, inoltre, posizionata nell'ingresso/soggiorno e non presente nella planimetria catastale, collega direttamente l'appartamento con il locale deposito, posto al piano seminterrato e oggi adibito ad abitazione (Bene n.2 della presente relazione). Sotto la scala di accesso esterna posta sul fronte sud-ovest, una porta in ferro dà accesso ad un ampio locale ripostiglio. Il fabbricato, a carattere prettamente residenziale, è inserito in un lotto di terreno di maggior consistenza formato dal sub 503 (non pignorato, che permette l'accesso all'appartamento posto al piano primo); dal sub 502, (Bene n. 4 della presente relazione) corte di pertinenza, con accesso pedonale e carrabile, adibita a giardino esclusivo del Bene n. 1 in oggetto; e dal sub 501 (non pignorato), area comune di accesso dalla strada delimitata da una recinzione perimetrale e da un cancello pedonale e carrabile; su tale area, pertanto, insiste servitù di passaggio. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1; 2, Zc. 6, Categoria A4.

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

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone

il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni in villini il dato riferito al I semestre 2023 - ultimo disponibile - Zona Suburbana MORENA/CASALMORENA (via Casalmorena), codice zona E10, Microzona 166, Tipologia prevalente abitazioni civili; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 1.700,00 ed un massimo di €/mq. 2.500,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq.2.500,00.

Valore di stima del bene: € 312.500,00.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano S1
Trattasi di locale deposito adibito ad uso abitativo così composto: soggiorno, angolo cottura e bagno. Il bene in oggetto è situato al piano interrato di un villino bifamiliare - databile all'inizio degli anni Cinquanta - di due piani fuori terra e un piano interrato. Attualmente il cespite è collegato internamente tramite una scala all'appartamento posto al piano superiore, indicato come Bene n.1 nella presente relazione; il locale possiede, anche un accesso dall'esterno mediante una scala posta sul prospetto sud-ovest dell'edificio. Il fabbricato nel quale ha sede il bene qui individuato ha carattere prettamente residenziale ed è inserito in una corte di pertinenza (Bene n. 4 della presente relazione) fruita come giardino esclusivo dell'appartamento al piano terra/rialzato (Bene n.1 della presente relazione). L'accesso all'edificio avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2.

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

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine

sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni in villini il dato riferito al I semestre 2023 - ultimo disponibile - Zona Suburbana MORENA/CASALMORENA (via Casalmorena), codice zona E10, Microzona 166, Tipologia prevalente abitazioni civili; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 1.700,00 ed un massimo di €/mq. 2.500,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq.2.500,00.

Valore di stima del bene: € 58.800,00.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
Trattasi di locale deposito autonomo ad un unico livello, con annessa corte di pertinenza che circonda il bene sui fronti est ed ovest. Allo stato dei luoghi questa risulta difforme per consistenza e conformazione da quella rappresentata nella planimetria catastale. Il cespite, individuato con la particella 834, è situato al confine sud del sub 502, Bene n. 4 della presente relazione e corte di pertinenza dell'appartamento qui individuato come Bene n.1. L'accesso al locale, pertanto, avviene con servitù di passaggio sul sub 502 e sul sub 501 (foglio 1008 particella 114), area comune non pignorata. Sul retro della costruzione è addossato altro fabbricato insistente sulla particella 514 confinante. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6, Categoria C2.

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

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine

sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni in villini il dato riferito al I semestre 2023 - ultimo disponibile - Zona Suburbana MORENA/CASALMORENA (via Casalmorena), codice zona E10, Microzona 166, Tipologia prevalente abitazioni civili; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 1.700,00 ed un massimo di €/mq. 2.500,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq.2.500,00.

Valore di stima del bene: € 13.625,00.

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - via Lucio Trebellio, 19, piano T
Trattasi di corte esclusiva dell'appartamento indicato come Bene n.1 della presente relazione. Il bene è adibito a giardino, in parte pavimentato, che permette l'accesso ai beni individuati come Bene n. 1 (appartamento), Bene n. 2 (locale deposito al piano interrato) e Bene n. 3 (locale deposito posto al piano terra) della presente relazione. L'accesso alla corte avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 502, Categoria F1.

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

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati

effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni in villini il dato riferito al I semestre 2023 - ultimo disponibile - Zona Suburbana MORENA/CASALMORENA (via Casalmorena), codice zona E10, Microzona 166, Tipologia prevalente abitazioni civili; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 1.700,00 ed un massimo di €/mq. 2.500,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq.2.500,00.

Valore di stima del bene: € 33.125,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T	125,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 312.500,00	100,00%	€ 312.500,00
Bene N° 2 - Deposito Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano S1	23,52 mq	2.500,00 €/mq	€ 58.800,00	100,00%	€ 58.800,00
Bene N° 3 - Deposito Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T	5,45 mq	2.500,00 €/mq	€ 13.625,00	100,00%	€ 13.625,00
Bene N° 4 - Corte o resede Roma (RM) - via Lucio Trebellio, 19, piano T	13,25 mq	2.500,00 €/mq	€ 33.125,00	100,00%	€ 33.125,00
				Valore di stima:	€ 418.050,00

Valore di stima del lotto: € 418.050,00

Deprezzamenti

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato di una somma pari ad euro 11.500,00 (euro undicimila cinquecento/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; di una somma pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) per i lavori necessari alla rimessa in pristino dei beni interessati; e di una somma pari ad euro 4.000,00 (euro quattromila/00) per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Altro_spese di rimessa in pristino	35.000,00	€
Altro_certificazioni delgi impianti	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 346.647,50 arrotondato ad € 347.000,00

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 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessioni in sanatoria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 33 Foto (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo, posto al piano terra/rialzato di un villino bifamiliare databile all'inizio degli anni Cinquanta di due piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è così composto: ingresso/soggiorno posto sul fronte sud-ovest (indicato come terrazzo coperto nella planimetria catastale e oggi chiuso), cucina, un grande ambiente non finestrato di disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio sottoscala e un balcone. Il piccolo andito, posto sul fronte nord-est, che originariamente dava accesso all'appartamento risulta chiuso, poiché vi è stato ricavato all'interno un angolo studio con accesso da una delle camere e da una porta finestra collocata alla fine della scaletta esterna. Una scala interna, inoltre, posizionata nell'ingresso/soggiorno e non presente nella planimetria catastale, collega direttamente l'appartamento con il locale deposito, posto al piano seminterrato e oggi adibito ad abitazione (Bene n.2 della presente relazione). Sotto la scala di accesso esterna posta sul fronte sud-ovest, una porta in ferro dà accesso ad un ampio locale ripostiglio. Il fabbricato, a carattere prettamente residenziale, è inserito in un lotto di terreno di maggior consistenza formato dal sub 503 (non pignorato, che permette l'accesso all'appartamento posto al piano primo); dal sub 502, (Bene n. 4 della presente relazione) corte di pertinenza, con accesso pedonale e carrabile, adibita a giardino esclusivo del Bene n. 1 in oggetto; e dal sub 501 (non pignorato), area comune di accesso dalla strada delimitata da una recinzione perimetrale e da un cancello pedonale e carrabile; su tale area, pertanto, insiste servitù di passaggio. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1; 2, Zc. 6, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/4 - Abitazione di tipo popolare).

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano S1
Trattasi di locale deposito adibito ad uso abitativo così composto: soggiorno, angolo cottura e bagno. Il bene in oggetto è situato al piano interrato di un villino bifamiliare - databile all'inizio degli anni Cinquanta - di due piani fuori terra e un piano interrato. Attualmente il cespite è collegato internamente tramite una scala all'appartamento posto al piano superiore, indicato come Bene n.1 nella presente relazione; il locale possiede, anche un accesso dall'esterno mediante una scala posta sul prospetto sud-ovest dell'edificio. Il fabbricato nel quale ha sede il bene qui individuato ha carattere prettamente residenziale ed è inserito in una corte di pertinenza (Bene n. 4 della presente relazione) fruita come giardino esclusivo dell'appartamento al piano terra/rialzato (Bene n.1 della presente relazione). L'accesso all'edificio avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2.

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. La categoria catastale del bene è C/2 (Magazzini e locali di deposito).

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T
Trattasi di locale deposito autonomo ad un unico livello, con annessa corte di pertinenza che circonda il bene sui fronti est ed ovest. Allo stato dei luoghi questa risulta difforme per consistenza e conformazione da quella rappresentata nella planimetria catastale. Il cespite, individuato con la particella 834, è situato al confine sud del sub 502, Bene n. 4 della presente relazione e corte di pertinenza dell'appartamento qui individuato come Bene n.1. L'accesso al locale, pertanto, avviene con servitù di passaggio sul sub 502 e sul sub 501 (foglio 1008 particella 114), area comune non pignorata. Sul retro della costruzione è addossato altro fabbricato insistente sulla particella 514 confinante. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte

scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6, Categoria C2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. La categoria catastale del bene è C/2 (Magazzini e locali deposito).

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - via Lucio Trebellio, 19, piano T
Trattasi di corte esclusiva dell'appartamento indicato come Bene n.1 della presente relazione. Il bene è adibito a giardino, in parte pavimentato, che permette l'accesso ai beni individuati come Bene n. 1 (appartamento), Bene n. 2 (locale deposito al piano interrato) e Bene n. 3 (locale deposito posto al piano terra) della presente relazione. L'accesso alla corte avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 502, Categoria F1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla

deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 19, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3", ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. La categoria catastale del bene è F/1 - area urbana).

Prezzo base d'asta: € 347.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1267/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 347.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 1; 2, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. L'appartamento è completamente arredato.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo, posto al piano terra/rialzato di un villino bifamiliare databile all'inizio degli anni Cinquanta di due piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è così composto: ingresso/soggiorno posto sul fronte sud-ovest (indicato come terrazzo coperto nella planimetria catastale e oggi chiuso), cucina, un grande ambiente non finestrato di disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio sottoscala e un balcone. Il piccolo andito, posto sul fronte nord-est, che originariamente dava accesso all'appartamento risulta chiuso, poiché vi è stato ricavato all'interno un angolo studio con accesso da una delle camere e da una porta finestra collocata alla fine della scaletta esterna. Una scala interna, inoltre, posizionata nell'ingresso/soggiorno e non presente nella planimetria catastale, collega direttamente l'appartamento con il locale deposito, posto al piano seminterrato e oggi adibito ad abitazione (Bene n.2 della presente relazione). Sotto la scala di accesso esterna posta sul fronte sud-ovest, una porta in ferro dà accesso ad un ampio locale ripostiglio. Il fabbricato, a carattere prettamente residenziale, è inserito in un lotto di terreno di maggior consistenza formato dal sub 503 (non pignorato, che permette l'accesso all'appartamento posto al piano primo); dal sub 502, (Bene n. 4 della presente relazione) corte di pertinenza, con accesso pedonale e carrabile, adibita a giardino esclusivo del Bene n. 1 in oggetto; e dal sub 501 (non pignorato), area comune di accesso dalla strada delimitata da una recinzione perimetrale e da un cancello pedonale e carrabile; su tale area, pertanto, insiste servitù di passaggio. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** che lo occupa come abitazione principale, insieme al coniuge **** Omissis **** e quattro figli, di cui due minori, come dichiarato dalla stessa in sede di sopralluogo.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	23,52 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. Il locale è completamente arredato.		
Descrizione:	<p>Trattasi di locale deposito adibito ad uso abitativo così composto: soggiorno, angolo cottura e bagno. Il bene in oggetto è situato al piano interrato di un villino bifamiliare - databile all'inizio degli anni Cinquanta - di due piani fuori terra e un piano interrato. Attualmente il cespite è collegato internamente tramite una scala all'appartamento posto al piano superiore, indicato come Bene n.1 nella presente relazione; il locale possiede, anche un accesso dall'esterno mediante una scala posta sul prospetto sud-ovest dell'edificio. Il fabbricato nel quale ha sede il bene qui individuato ha carattere prettamente residenziale ed è inserito in una corte di pertinenza (Bene n. 4 della presente relazione) fruita come giardino esclusivo dell'appartamento al piano terra/rialzato (Bene n.1 della presente relazione). L'accesso all'edificio avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** che lo occupa come abitazione principale, insieme al coniuge **** Omissis **** e quattro figli, di cui due minori, come dichiarato dalla stessa in sede di sopralluogo.		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lucio Trebellio, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 834, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	5,45 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. All'interno del locale principale sono presenti numerosi oggetti e suppellettili varie. All'interno del piccolo locale ricavato ad uso ufficio sono presenti alcuni elementi di mobilio.		
Descrizione:	<p>Trattasi di locale deposito autonomo ad un unico livello, con annessa corte di pertinenza che circonda il bene sui fronti est ed ovest. Allo stato dei luoghi questa risulta difforme per consistenza e conformazione da quella rappresentata nella planimetria catastale. Il cespite, individuato con la particella 834, è situato al confine sud del sub 502, Bene n. 4 della presente relazione e corte di pertinenza dell'appartamento qui individuato come Bene n.1. L'accesso al locale, pertanto, avviene con servitù di passaggio sul sub 502 e sul sub 501 (foglio 1008 particella 114), area comune non pignorata. Sul retro della costruzione è addossato altro fabbricato insistente sulla particella 514 confinante. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I</p>		

	collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** che lo occupa come abitazione principale, insieme al coniuge **** Omissis **** e quattro figli, di cui due minori, come dichiarato dalla stessa in sede di sopralluogo.

Bene N° 4 - Corte o resede			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Lucio Trebellio, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 114, Sub. 502, Categoria F1	Superficie	13,25 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'area di resede - verificate in sede di sopralluogo - sono buone.		
Descrizione:	<p>Trattasi di corte esclusiva dell'appartamento indicato come Bene n.1 della presente relazione. Il bene è adibito a giardino, in parte pavimentato, che permette l'accesso ai beni individuati come Bene n. 1 (appartamento), Bene n. 2 (locale deposito al piano interrato) e Bene n. 3 (locale deposito posto al piano terra) della presente relazione. L'accesso alla corte avviene con servitù di passaggio dal sub 501 del foglio 1008 particella 114, che non risulta pignorato. Il contesto si presenta silenzioso e riservato. Il cespite è ubicato nel Municipio VII del Comune di Roma, in località Morena (Camporomano), all'esterno del Grande Raccordo Anulare e quasi limitrofo ad esso, nella periferia sud-est della città tra la via Tuscolana e la via Anagnina, arterie molto trafficate e a forte scorrimento veicolare. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti, essendo una strada a senso unico. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è raggiungibile facilmente sia dal centro che dai Castelli Romani ed è dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole); nelle vicinanze, inoltre, è presente la zona commerciale Anagnina, importante centro di aggregazione urbana e ad alta intensità di frequenza. I collegamenti principali sono rappresentati dalle linee ATAC 505,507,515,551. La più vicina stazione della linea metropolitana è la fermata Anagnina della linea A, che collega la periferia est della città con il centro. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** che lo occupa come abitazione principale, insieme al coniuge **** Omissis **** e quattro figli, di cui due minori, come dichiarato dalla stessa in sede di sopralluogo.		