
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 350/2023

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	6
Bene N° 1 – Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	12
Lotto Unico	16
Completezza documentazione ex art. 567	17
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	17
Titolarità	17
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	17
Confini	18
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	18
Consistenza	18
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	21
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	27
Stato conservativo	28

Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	29
Stato di occupazione	29
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	29
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	32
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	39
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T.....	39
Vincoli od oneri condominiali	52
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	52

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	52
Stima / Formazione lotti.....	52
Riepilogo bando d'asta	58
Lotto Unico	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2023 del R.G.E.	63
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 595.000,00	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	65
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1.....	65
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	65

INCARICO

Con provvedimento del 06/09/2023, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.80294, 12.63493)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

Porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, zona Z. XIX Casal Morena - Municipio VII (ex Mun. X), ubicato nella località denominata "Valle Copella", più precisamente in Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è una porzione di villino bifamiliare terra-tetto immerso nel verde di proprietà esclusiva, con corte di pertinenza pavimentata e terreno antistante di oltre 3000 mq (bene n. 2) caratterizzato da piante di medio ed alto fusto come siepi, ulivi, cipressi e pini marittimi. L'accesso avviene tramite un cancello automatizzato di uso esclusivo posto al civico 5 di Via della Galleria di Ciampino, strada secondaria senza uscita "cul-de-sac" che diparte da Via della Mola Cavona.

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale articolato su due livelli suddiviso perpendicolarmente in due unità abitative, ognuna con il proprio accesso di uso esclusivo, in particolare la porzione di villino *de-quo* è contraddistinta con il numero d'interno 2.

Esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive, con prospetti rifiniti da intonaco tinteggiato color terra di siena, copertura in parte a doppia falda inclinata con sovrapposizione di tegole in laterizio e in parte piana; è presente un portico scoperto al primo piano caratterizzato da finestre centinate rifinite con listelli di cortina e parapetti in ferro battuto che offrono una vista panoramica sul terreno di proprietà, accessibile anche tramite scale in ferro esterne di collegamento con il piano terreno.

L'edificio è composto di due piani fuori terra, più precisamente così suddivisi:

- Piano Terra: due soggiorni con camino, angolo cottura, camera da letto padronale con wc e cabina armadio, area di servizio con cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, scala di collegamento interno al piano sovrastante, tre aree esterne di corte esclusiva e una veranda con tettoia in legno ancorata al suolo e copertura di tegole di laterizio;
- Piano Primo: soggiorno doppio con camino, balcone, disimpegno, tra camere da letto di cui una con soppalco in legno (h: 1,35 mt), bagno, terrazzo con portico scoperto e scale esterne in ferro di collegamento con il piano terreno.

Internamente risulta in buone condizioni manutentive, rifinito anche con particolari di pregio, più precisamente:

- il piano terra presenta una pavimentazione con diversi salti di quota caratterizzata per la maggior superficie in cotto antico, mentre è presente il parquet in prossimità delle scale di accesso al primo piano; i soffitti nella zona giorno sono caratterizzati da travetti tinteggiati di bianco e travi a vista color legno, mentre nella camera padronale è presente un soffitto a botte multiplo con mattoni faccia a vista.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco in tutti gli ambienti, con rivestimenti nei servizi igienici e in cucina in grès porcellanato.

Le scale di collegamento con il piano superiore sono rivestite in parquet, internamente l'altezza massima è di circa 3,70 mt mentre la minima è di circa 2,90 mt nella zona di servizio.

Durante l'accesso lo scrivente ha appurato che sussiste una veranda antistante il soggiorno con

struttura in legno e copertura in laterizio che risulta inserita nella planimetria catastale in atti, di cui si riferisce più avanti nel quesito della regolarità urbanistica.

- il piano primo presenta una pavimentazione in parquet effetto rovere in tutti gli ambienti, mentre nel bagno è presente un pavimento in cotto e rivestimento effetto pietra; le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, con controsoffitto nell'area giorno e faretti incassati. Inoltre è presente un ulteriore camino in muratura nel doppio soggiorno; l'altezza massima è di circa 3,70 mt mentre la minima è di circa 2,80 mt.

Nella camera 3 è presente un soppalco calpestabile con struttura in legno, utilizzato come cabina armadio, con il piano di calpestio a 2,20 mt da terra.

Gli infissi risultano essere in legno e doppio vetro, con grate antintrusione, persiane in ferro e impianto di allarme radio.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con n. 2 caldaie a servizio dei rispettivi piani, oltre a una stufa a pellet posta in cucina e una posta al primo piano nel disimpegno adiacente le camere da letto; per la fornitura di gas/metano è presente un bombolone GPL fuori terra ubicato nel giardino antistante (bene 2) di uso esclusivo.

Infine, l'esecutato dichiara che l'immobile è munito di una fossa biologica tipo imhoff interrata nel giardino antistante (bene 2) per gli scarichi e un pozzo per l'approvvigionamento idrico, mentre la luce risulta allacciata alle forniture comunali.

Si precisa, infine, che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

Lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/10/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr allegato 15*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 244, Sub. 5, Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, z.c. 6, cat. A/7, classe 6, consistenza 12 vani, sup. catastale 371 mq, rendita € 2.478,99 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Vista dell'accesso su Via della Galleria di Ciampino 5



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Veranda



Soggiorno 1



Angolo cottura



Soggiorno 2



Camera 1



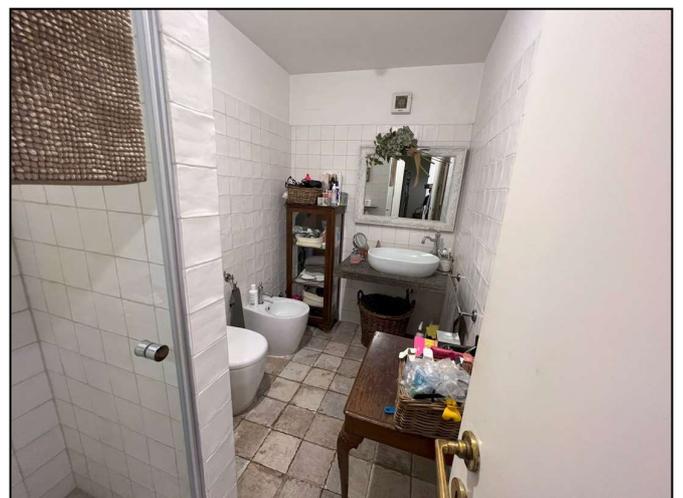
Servizio nella camera 1



WC



Cucina



Bagno 1



Camera 2



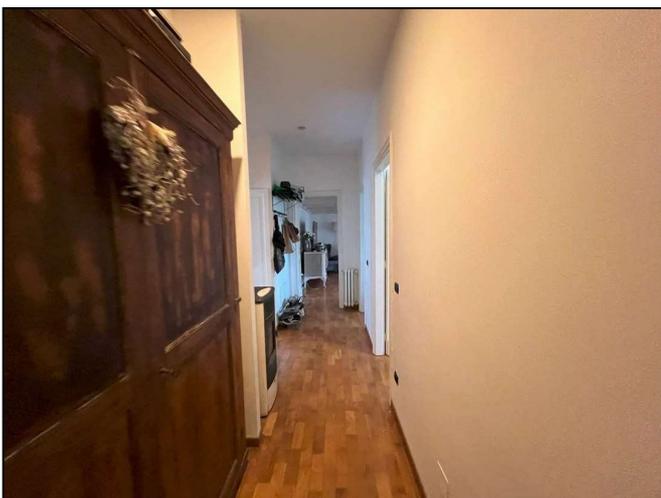
Scale interne di collegamento tra i piani T e 1



Soggiorno 3 (Piano 1)



Balcone (Piano 1)



Disimpegno (Piano 1)



Camera 3 (Piano 1)



Camera 4 (Piano 1)



Bagno 2 (Piano 1)



Camera 5 (Piano 1)



Camera 5 - vista del soppalco (Piano 1)



Terrazzo (Piano 1)



Terrazzo (Piano 1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Il secondo bene oggetto di pignoramento è un terreno attiguo alla porzione di villino descritto quale bene n. 1, con accesso su Via della Galleria di Ciampino n. 5, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'immobile in questione è un terreno agricolo adibito come corte di pertinenza del villino (bene 1), coltivato principalmente da piante di medio ed alto fusto quali siepi, ulivi, cipressi e pini marittimi. Presenta una forma irregolare e leggermente scoscesa, caratterizzato da un vialetto interno in ghiaia bianca delimitato con mattoncini, adibito anche come parcheggio, che diparte dal cancello d'accesso verso il villino (bene 1) e continua fino in fondo al terreno. E' presente un impianto di illuminazione artificiale con lampioncini da giardino posti lungo tale vialetto.

Nelle vicinanze con il villino, sono presenti numerosi ulivi ornamentali e siepi, mentre al delimitare del terreno con la Via della Mola Cavona numerosi cipressi che garantiscono una totale privacy della proprietà dalla strada di pubblico passaggio. In fondo al terreno con il delimitare verso altre proprietà sono ubicati numerosi pini marittimi.

All'interno del terreno, risultano ubicati in totale due piccoli fabbricati e una dependance di circa 45 mq di un solo piano fuori terra, posti in opera distanti fra loro. Si precisa che i due piccoli fabbricati risultano adibiti come ricovero attrezzi, con struttura in legno e copertura in tegole di pvc; il terzo risulta ubicato nelle vicinanze del villino e del cancello d'accesso, adibito come dependance residenziale, completo degli allacci alle forniture domestiche idriche ed elettriche.

Si precisa che tali fabbricati risultano essere posti in opera senza regolari titoli urbanistico-edilizi, che si riferirà più avanti nel quesito della "*Regolarità edilizia*".

L'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 1675, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 32 ca 09, Reddito Dominicale € 96,95 - Reddito Agrario € 33,15 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Terreno a servizio del bene 1 - parcheggio



Terreno a servizio del bene 1 - parcheggio



Terreno con piante ornamentali



Terreno con piante ornamentali



Terreno con piante ad alto fusto



Terreno con piante ad alto fusto



Vialetto interno



Ricovero attrezzi



Panoramica sul terreno



Panoramica sul terreno

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio VII (ex Mun. X), ubicati nella zona urbanistica 10L Morena che si estende sulla zona Z. XIX Casal Morena, più precisamente nella località denominata "Valle Copella".

La zona è situata a sud-est della Capitale, esternamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), a cavallo della via Anagnina, fra la via Tuscolana a nord e la via Appia Nuova a sud-ovest.

Confina a nord con le zone Z. XVI Torrenova e Z. XVII Torre Gaia, a nord-est con il comune di Frascati, a est con il comune di Grottaferrata, a sud-ovest con il comune di Ciampino e con la zona Z. XX Aeroporto di Ciampino ed infine ad ovest con la zona Z. XVIII Capannelle.

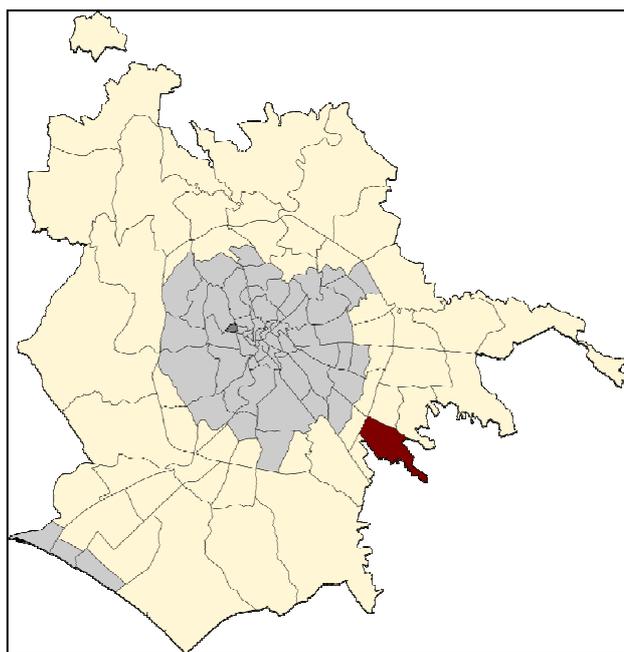
La zona prende il nome dalla Torre Morena, costruita nel XIV secolo utilizzando tufo giallo e peperino. La torre probabilmente è un nome prediale dal console romano Aulo Terenzio Varrone Murena, che fu proprietario del terreno.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con una discreta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 70'- 80', con altezze variabili da 3 a 4 piani fuori terra.

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

- buon sistema viario compreso tra Via Anagnina, Via Appia Nuova e Via Tuscolana;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con la vicinanza distante poche centinaia di metri con la fermata ubicata sulla Via Anagnina di diverse linee di trasporto pubblico extraurbano su ruota con partenza/arrivo dal capolinea della metropolitana linea A Anagnina, oltre alla vicinanza di circa 7 km percorribile in automobile in circa 15 minuti, con L'aeroporto internazionale di Roma-Ciampino "G. B. Pastine";
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i discreti collegamento dei mezzi pubblici, la presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con il Parco dei Castelli Romani, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse.



Mappa di localizzazione della Zona Z. XIX - Casal Morena all'interno delle zone di Roma

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T



Vista 3D da Google Earth – Vista dei beni con accesso da Via della Galleria di Ciampino n. 5



Vista 3D da Google Earth – Inquadramento dei beni oggetto di pignoramento

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Rossella Sartorelli in Roma del 04/07/2018 rep. 9699 racc. 8715, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 10/07/2018 reg. gen. 81789 reg. part. 57355 (cfr allegato 7.1).

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: altra u.i.u. interno 1, terreno part. 1675 per due lati, distacco su Via della Galleria di Ciampino, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Il terreno oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: Via della Galleria di Ciampino, distacco su Via della Mola Cavona, altra proprietà part. 244, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	131,50 mq	177,00 mq	1	177,00 mq	3,20 m	T
Corte esclusiva	71,10 mq	71,10 mq	0,18	12,80 mq	0,00 m	T
Villino	120,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	3,25 m	1
Balcone	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	1
Terrazzo	31,50 mq	31,50 mq	0,20	6,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				351,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				351,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3209,00 mq	3209,00 mq	1	3209,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3209,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3209,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1985 al 08/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 17 vani Rendita € 5,00 Piano T-1
Dal 08/06/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 17 vani Rendita € 5,00 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 08/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 17 vani Rendita € 3.511,90 Piano T-1
Dal 08/06/2000 al 20/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 2.065,82 Piano T-1
Dal 20/12/2000 al 26/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 2.065,83 Piano T-1
Dal 26/06/2001 al 15/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10 vani

		Rendita € 2.065,83 Piano T-1
Dal 15/01/2002 al 20/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 2.065,83 Piano T-1
Dal 20/02/2002 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 vani Rendita € 2.478,99 Piano T-1
Dal 13/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 vani Rendita € 2.478,99 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 vani Superficie catastale 371 mq Rendita € 2.478,99 Piano T-1
Dal 04/07/2018 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 vani Superficie catastale 371 mq Rendita € 2.478,99 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 29/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 181 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 34 40 Reddito dominicale € 399,91 Reddito agrario € 138,82
Dal 29/07/1988 al 20/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 181 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 44 15 Reddito dominicale € 131,37 Reddito agrario € 45,60
Dal 20/09/1989 al 08/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 181 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 44 15 Reddito dominicale € 131,37 Reddito agrario € 45,60
Dal 08/06/1990 al 13/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 181 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 44 15 Reddito dominicale € 131,37 Reddito agrario € 45,60
Dal 13/11/1993 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 988 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 29 Reddito dominicale € 121,72 Reddito agrario € 41,61
Dal 07/12/2000 al 15/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 1056 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 76 Reddito dominicale € 98,98 Reddito agrario € 33,84
Dal 15/01/2002 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 1056 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 76 Reddito dominicale € 98,98 Reddito agrario € 33,84
Dal 13/11/2006 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 1056

		Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 76 Reddito dominicale € 98,98 Reddito agrario € 33,84
Dal 24/10/2012 al 22/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 1056 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 76 Reddito dominicale € 98,98 Reddito agrario € 33,84
Dal 22/02/2013 al 04/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 1675 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 09 Reddito dominicale € 96,95 Reddito agrario € 33,15
Dal 04/07/2018 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1014, Part. 1675 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 09 Reddito dominicale € 96,95 Reddito agrario € 33,15

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1014	244	5	6	A7	6	12 vani	371 mq	2478,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano terra:

- 1) Realizzazione di un angolo cottura nell'ingresso;
- 2) Demolizione del bagno adiacente il vecchio ingresso;
- 3) Demolizione del tramezzo in cucina con ampliamento di quest'ultima sul vano adiacente;
- 4) Realizzazione di una spalletta doccia nel bagno;
- 5) Realizzazione di un tramezzo nella camera 1 a creare una cabina armadio;
- 6) Ampliamento del vano finestra nella cucina;
- 7) Demolizione di parziale muratura portante adiacente l'ingresso;
- 8) Realizzazione di n. 2 ripostigli esterni per l'alloggiamento di lavatrice/caldaia con relative tettoie;

Piano primo:

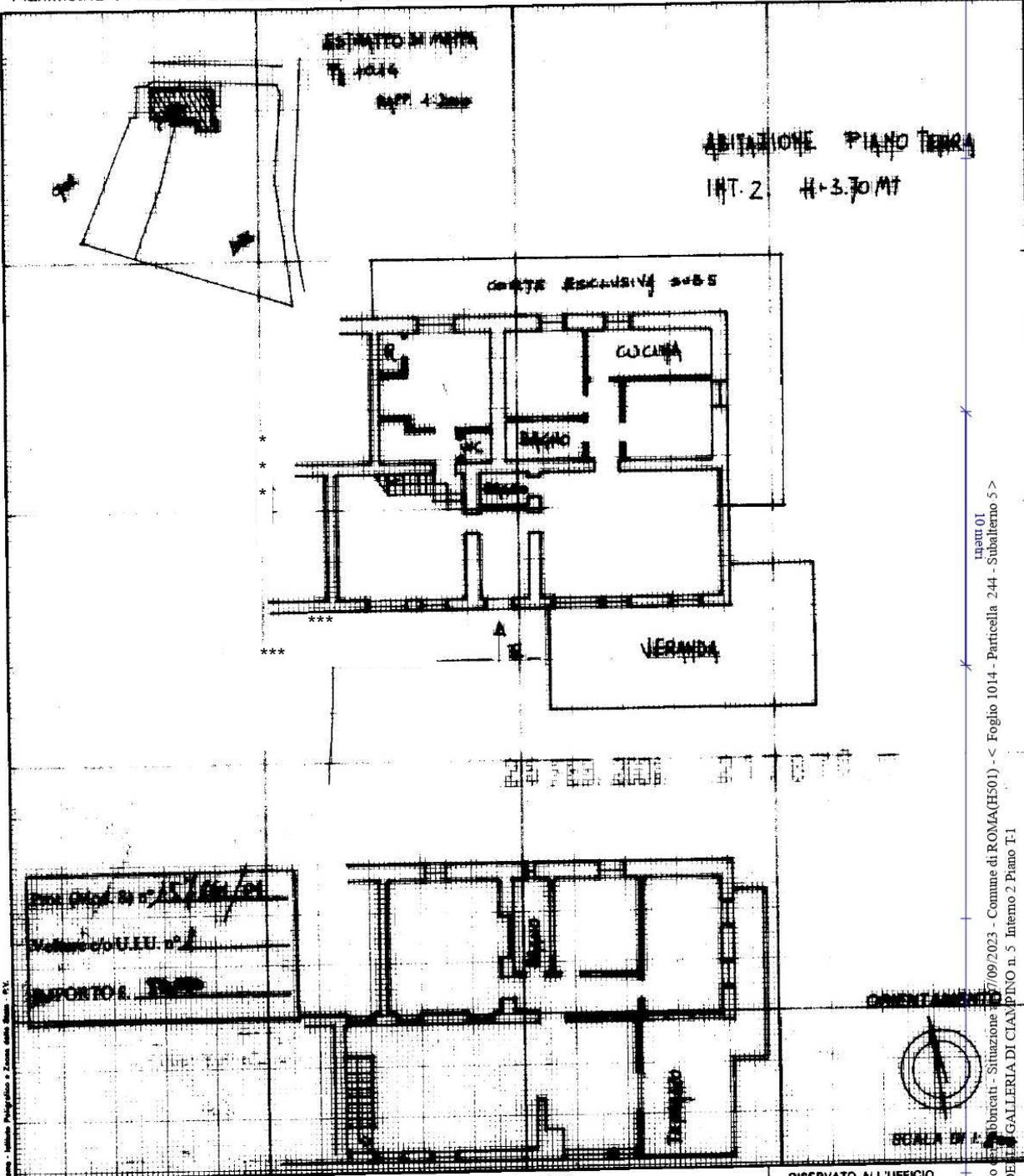
- 8) Rimozione parziale di muratura portante adiacente il terrazzo;
- 9) Realizzazione di un soppalco calpestabile avente un'altezza da terra pari a 2,20 mt;
- 10) Posa in opera di una scala in ferro e legno dal terrazzo, di collegamento con il piano terreno;
- 11) Realizzazione di un balcone.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti:

Data presentazione: 26/02/2001 - Data: 07/09/2023 - n. T237700 - Richiedente:

<p>MODULARIO F. rig. rend. 487</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. BN (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">LIRE 200</p>	
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ROMA</u> via <u>GALLERIA DI CIAMPINO</u> civ. <u>5</u></p>			
			
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/></p> <p>Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Compilate dal <u>GEOM. COLANTONI TIZIO</u> (Titolo, cognome e nome)</p> <p>iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> n. <u>1044</u> della provincia di <u>ROMA</u> n. <u>1349</u></p> <p>Data <u>26/2/2001</u> Firma <u>Tiziano Colantoni</u></p>		<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
<p>Data presentazione: 26/02/2001 - Data: 07/09/2023 - n. T237700 - Richiedente: <u>1044</u></p> <p>Totale schede: <u>244</u> Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di <u>ROMA</u> n. <u>1349</u></p> <p>n. <u>244</u> sub. <u>5</u></p>			

Foglio 1014 - Particella 244 - Subalterno 5 >
 n. 1044
 Catasto Edilizio Urbano - Situazione 07/09/2023 - Comune di ROMA(H50) - < Foglio 1014 - Particella 244 - Subalterno 5 >
 VIA DE LA GALLERIA DI CIAMPINO n. 5 Interno 2 Piano T-1

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

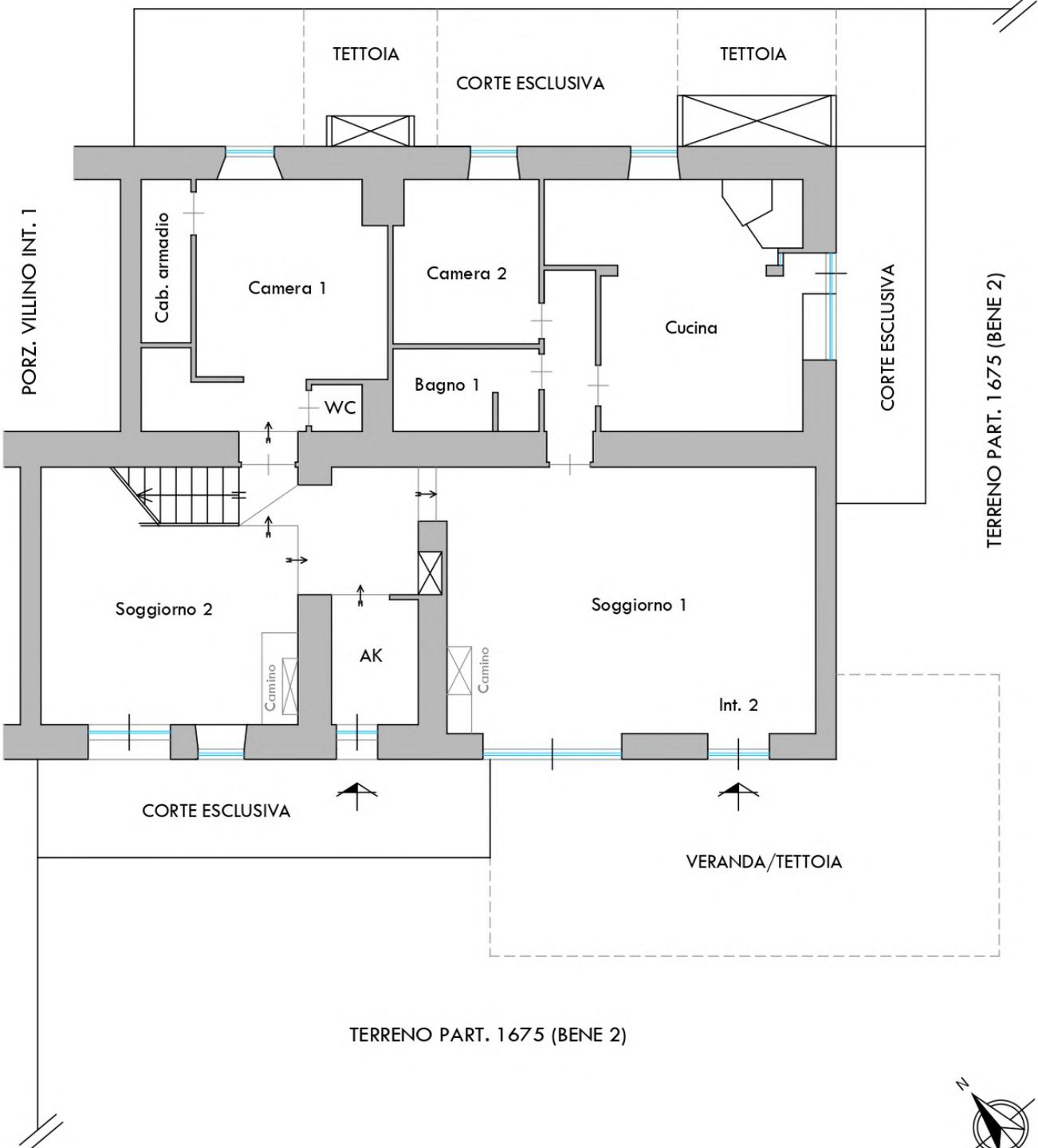
LOTTO UNICO

PORZIONE DI VILLINO

Via della Galleria di Ciampino n. 5
Piano T-1 / Interno 2 / h media: 3,30 mt
ROMA (RM) - 00118

Bene n. 1
Piano TERRA

VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO



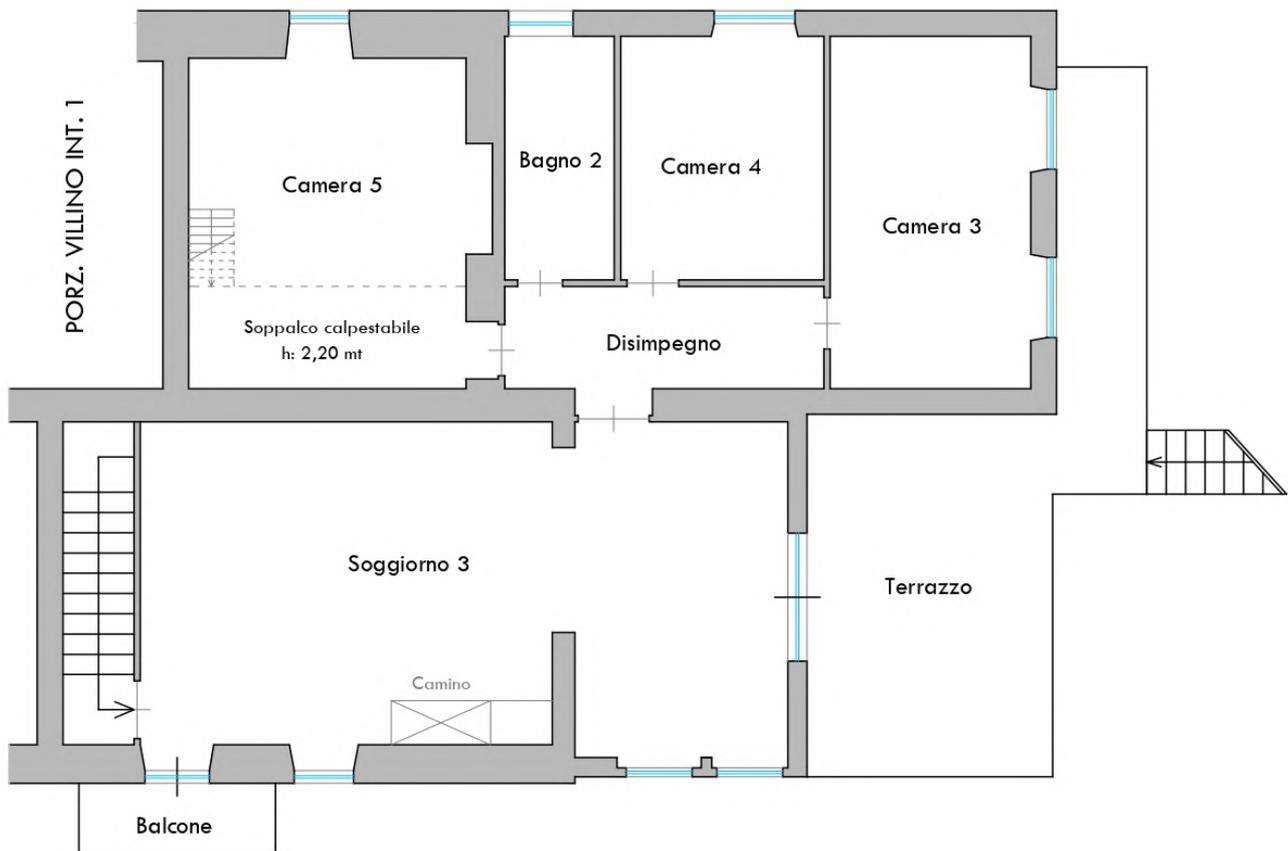
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO

PORZIONE DI VILLINO

Via della Galleria di Ciampino n. 5
Piano T-1 / Interno 2 / h media: 3,30 mt
ROMA (RM) - 00118

Bene n. 1
Piano PRIMO



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1014	1675				Vigneto	2	32 09 mq	96,95 €	33,15 €	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che l'estratto di mappa reperito presso i competenti uffici presenta delle inesattezze, in quanto risulta graficizzata in mappa l'ingombro della veranda/tettoia realizzata *sine-titolo*.

Per le attività necessarie all'aggiornamento dell'estratto di mappa in atti, comprensiva dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".



Estratto di mappa – Sez C / Fg 1014, part. 1675

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava complessivamente in un buono stato conservativo, con finiture interne di pregio come già ampliamento descritto nel quesito "Descrizione".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata alla data di accesso versava complessivamente in un discreto stato di manutenzione, come già ampliamento descritto nel quesito "Descrizione".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza delle seguenti servitù a favore e carico degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, reperite nell'atto di provenienza a rogito Notaio Filippo Corigliano del 15/01/2002 rep. 34911 racc. 9094 (cfr allegato 7.2), in particolare l'art. 3 stabilisce che:

"[...] In relazione al terreno sul quale il fabbricato insiste, le parti prendono atto dell'esistenza delle seguenti servitù:

*a) servitù di acquedotto del Comune di Grottaferrata con diritto di accesso per la lettura del contatore sul bene sopra descritto e a favore dell'immobile di proprietà di **** Omissis **** (int. 1 - non oggetto di pignoramento);*

*b) servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto Consorzio Barbuta a favore dell'immobile qui venduto e a carico della proprietà di **** Omissis **** (int. 1 - non oggetto di pignoramento), senza possibilità di utilizzo o di attingere acqua **** Omissis ****;*

*c) servitù relativa ad una fossa settica per lo scarico delle acque chiare a carico della proprietà **** Omissis **** (int. 1 - non oggetto di pignoramento) ed a favore del cespite oggetto del presente atto;*

*d) servitù relativa alle due fosse imhoff per lo scarico delle acque nere a carico della proprietà di **** Omissis **** (int. 1 - non oggetto di pignoramento) e l'acquirente avrà la facoltà di ispezionarle ed eventualmente svuotarle;*

*e) servitù di elettrodotto per i cavi dell'energia elettrica a favore del limitrofo cespite di proprietà di **** Omissis **** (int. 1 - non oggetto di pignoramento) ed a carico del cespite oggetto del presente atto.*

Le parti si obbligano, nell'eventualità di lavori di ritinteggiatura della facciata dell'intero fabbricato o di ristrutturazione delle tegole del tetto, ad usare la stessa tinta e gli stessi materiali [...].

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto ad eseguire ricerche presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 e Roma 3, senza reperire nessuna trascrizione delle servitù sopra riportate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato in data precedente il 1954, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Porzione di villino int. 2:

Altezza interna utile - piano T: h max 3,70 mt - h min 2,90 mt;

Altezza interna utile - piano 1: h max 3,70 mt - h min 2,80 mt;

Str. verticali: Muratura portante con pareti perimetrali di 70/80 cm;

Solai: travi e laterizio con getto di c.a.;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato color terra di siena;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato di colore bianco, rivestimenti in grès porcellanato e pietra;

Pavimentazione interna: cotto antico e parquet;

Infissi esterni ed interni: in legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: privi delle certificazioni;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con n. 2 caldaie per piano alimentate da bombolone GPL e n. 2 stufe a pellet, radiatori in ghisa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Il terreno oggetto della presente procedura esecutiva si presenta in discreto stato di conservazione, così costituito:

Terreno agricolo:

Colture arboree: di medio ed alto fusto di vario tipo, quali ulivi, cipressi e pini marittimi;

Colture erbacee: miste di vario tipo, siepi ornamentali;

Coltivato: incolto;

Orografia: leggermente scoscesa;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

L'immobile *de-quo* risulta occupato dal coniuge dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** con pendente causa di separazione e dai loro due figli. Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** occupa l'immobile in virtù di provvedimento di assegnazione (RG 3455/2022) che non risulta trascritto, pertanto non opponibile, come dichiarato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode giudiziario in data 18/10/2023, che si allega (*cfr allegato 15*).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Corigliano	15/01/2002	34911	9094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/01/2002	5390	3620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 04/07/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione (cfr allegato 7.1.2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/10/2008	138974	85875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro	16/11/2007	7	521		
Dal 04/07/2018 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossella Sartorelli	04/07/2018	9699	8715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/07/2018	81789	57355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sig. **** Omissis **** deceduto il 13/11/2006, presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 11/05/2023 reg. part. 42545 reg. gen. 58629, in favore del coniuge e dei figli, si allega nota di trascrizione (*cfr allegato 7.1.1*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 10/07/2018
Reg. gen. 81790 - Reg. part. 14898
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Rogante: Rossella Sartorelli
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 9700
N° raccolta: 8716

Trascrizioni

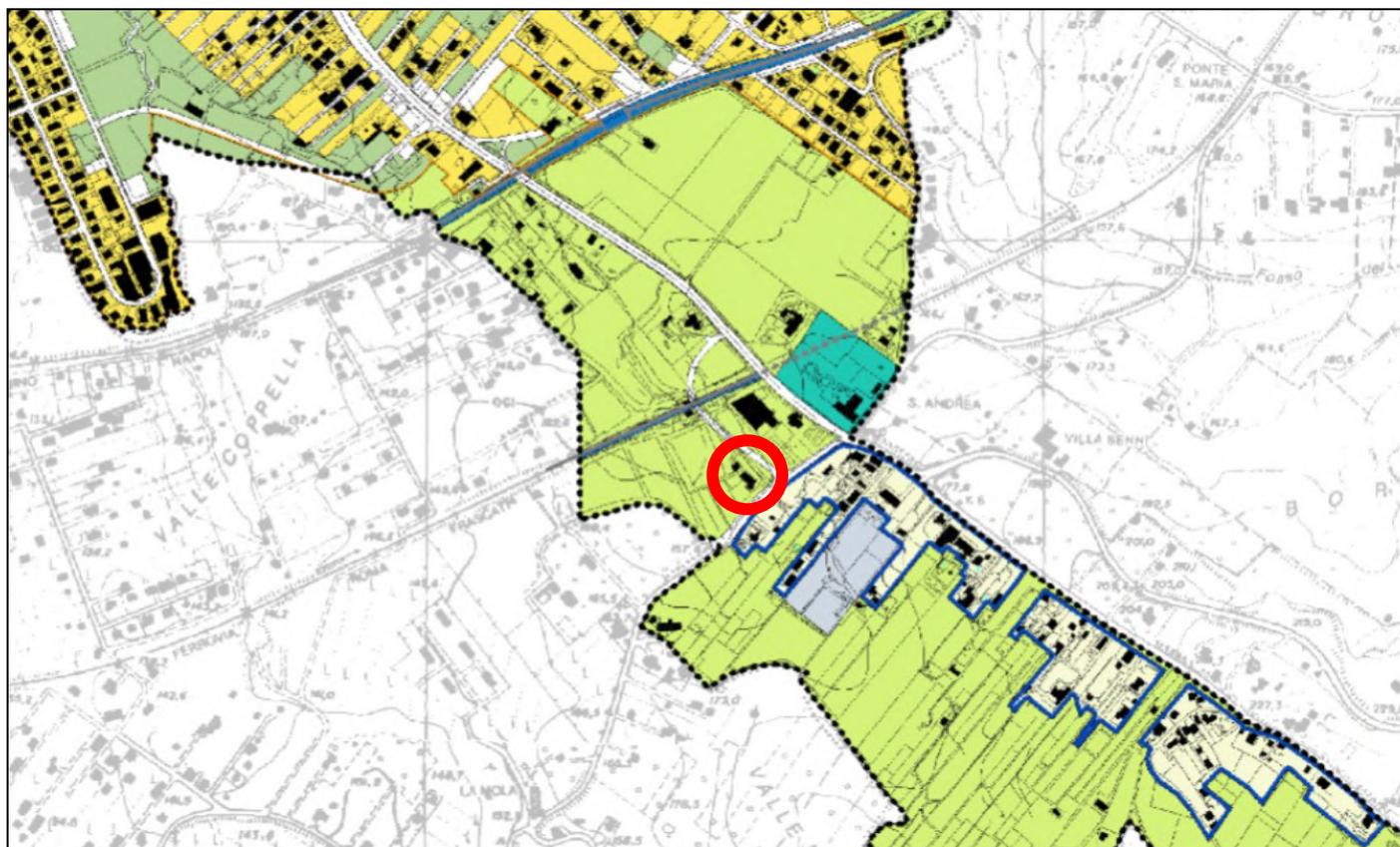
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 26/04/2023
Reg. gen. 51912 - Reg. part. 37465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Ambientale" - Agro Romano - Aree agricole.**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 74 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 74. Norme generali:

1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come

definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- a) usi del suolo e impianti;*
- b) nuova edificazione;*
- c) recupero del patrimonio edilizio.*

Carta per la Qualità:

- Nulla.

Si precisa che è stato richiesto dal sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno *de-quo*, presso il IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - P.A.U. con prot. QI/2024/0012519 del 19/01/2024.

In data 14/02/2024 è stato rilasciato dal IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - P.A.U. il Certificato di Destinazione Urbanistica che di seguito si allega (*cfr allegato 12*).

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

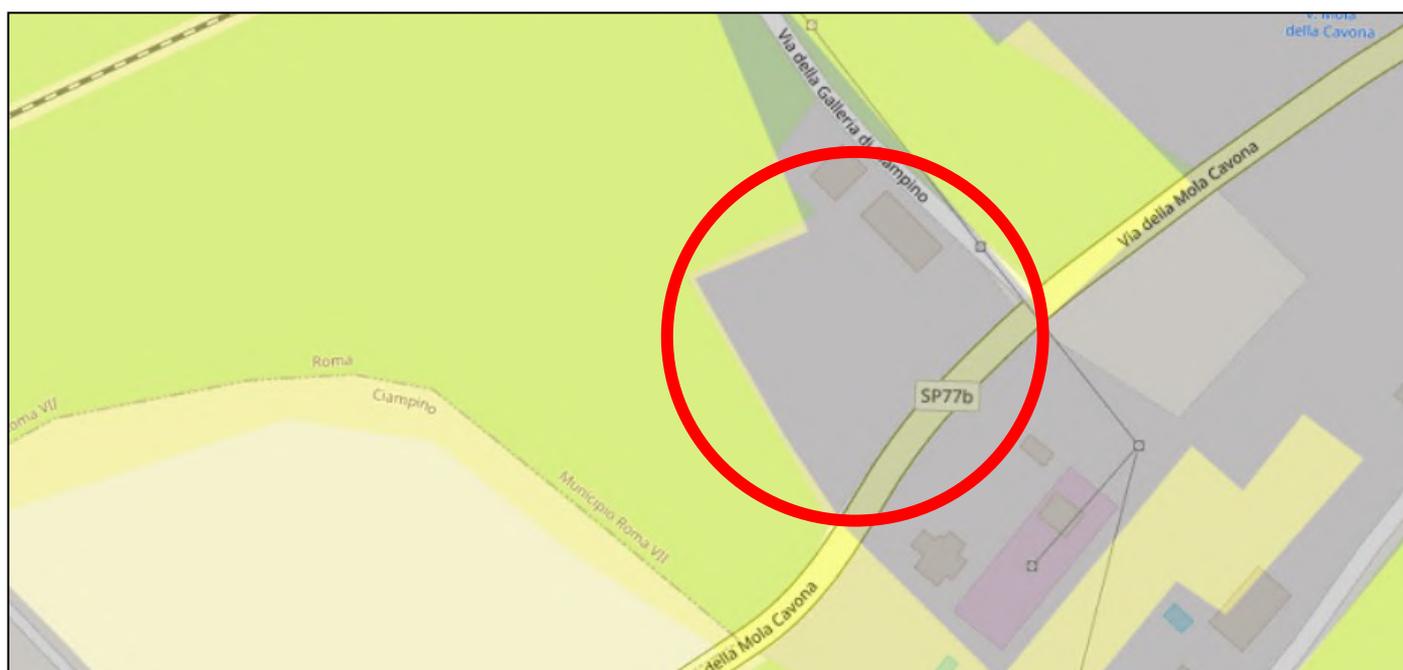
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*
- *Sistema del Paesaggio agrario: Paesaggio Agrario di Valore;*



Tav. A - Foglio 24

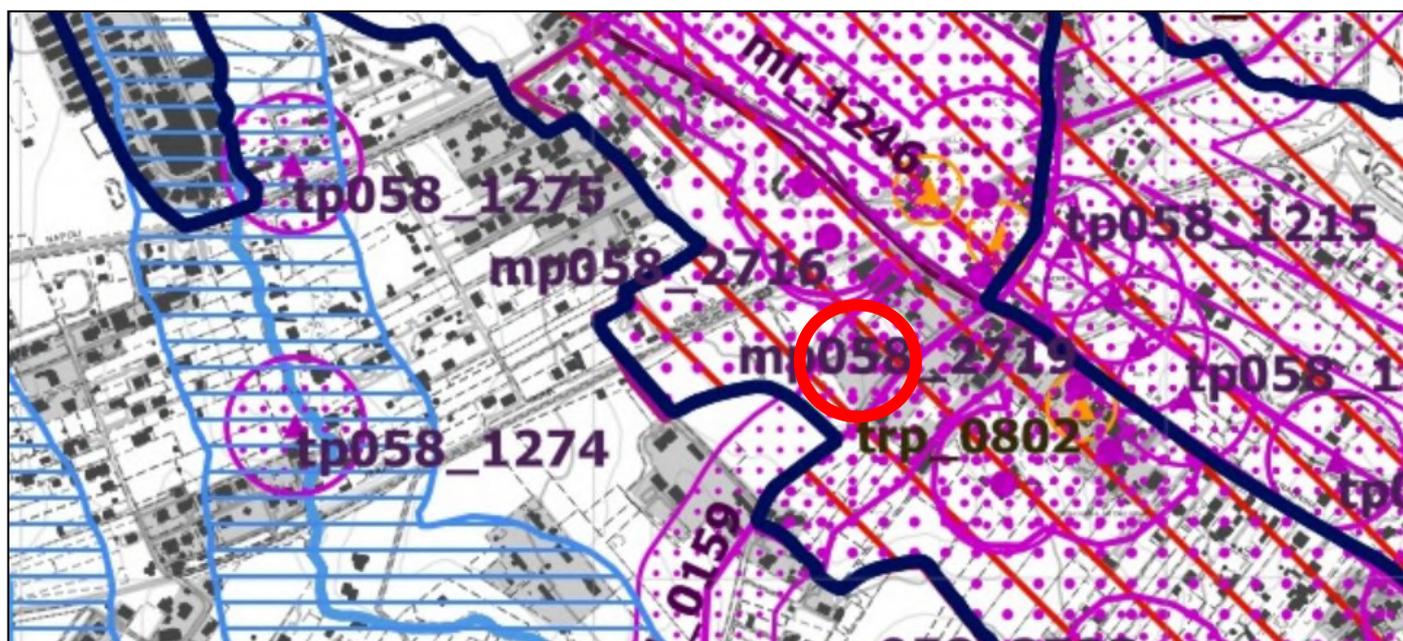


Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS – Tav. A"

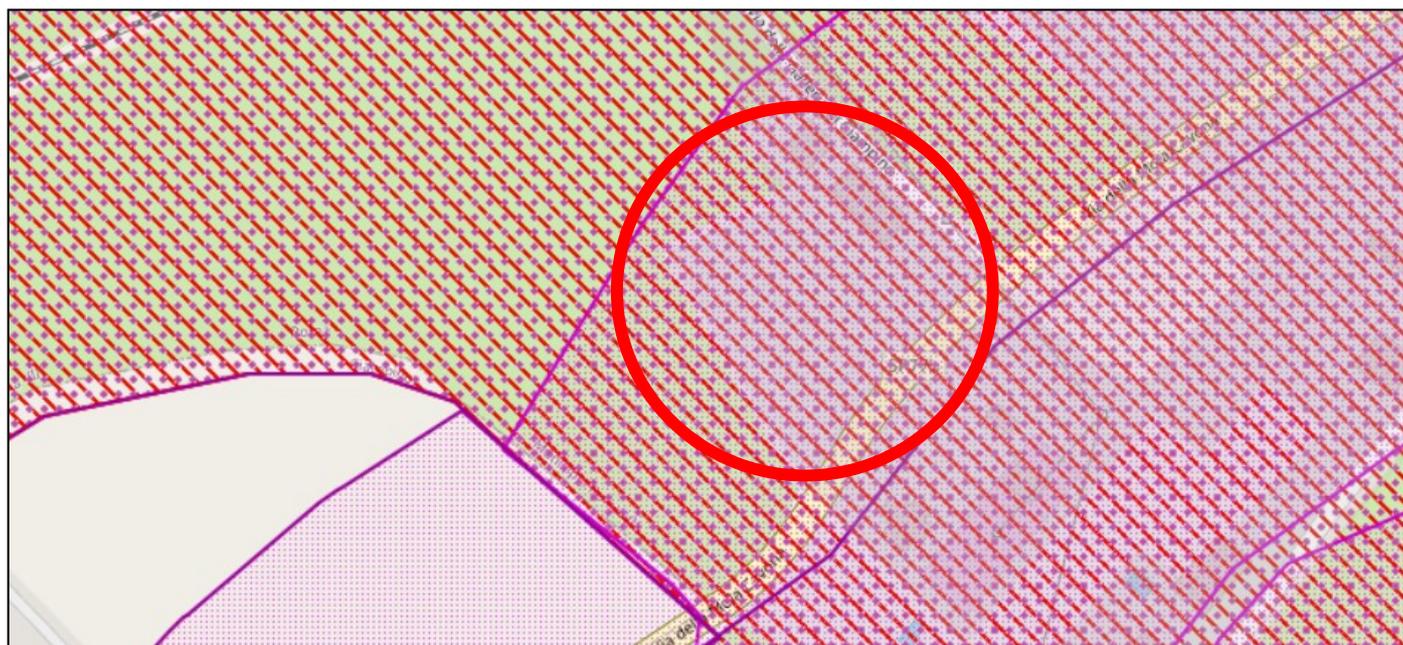
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli dichiarativi - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Vincoli ricognitivi di legge:
- aree di interesse archeologico già individuate;
- fascia di rispetto beni puntuali in aree di interesse archeologico già individuate



Tav. B - Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS – Tav. B"

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

BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE:

- Patrimonio culturale:

----- Tessuto urbano - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

----- Fascia di rispetto 50 m - viabilità antica;

- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale:

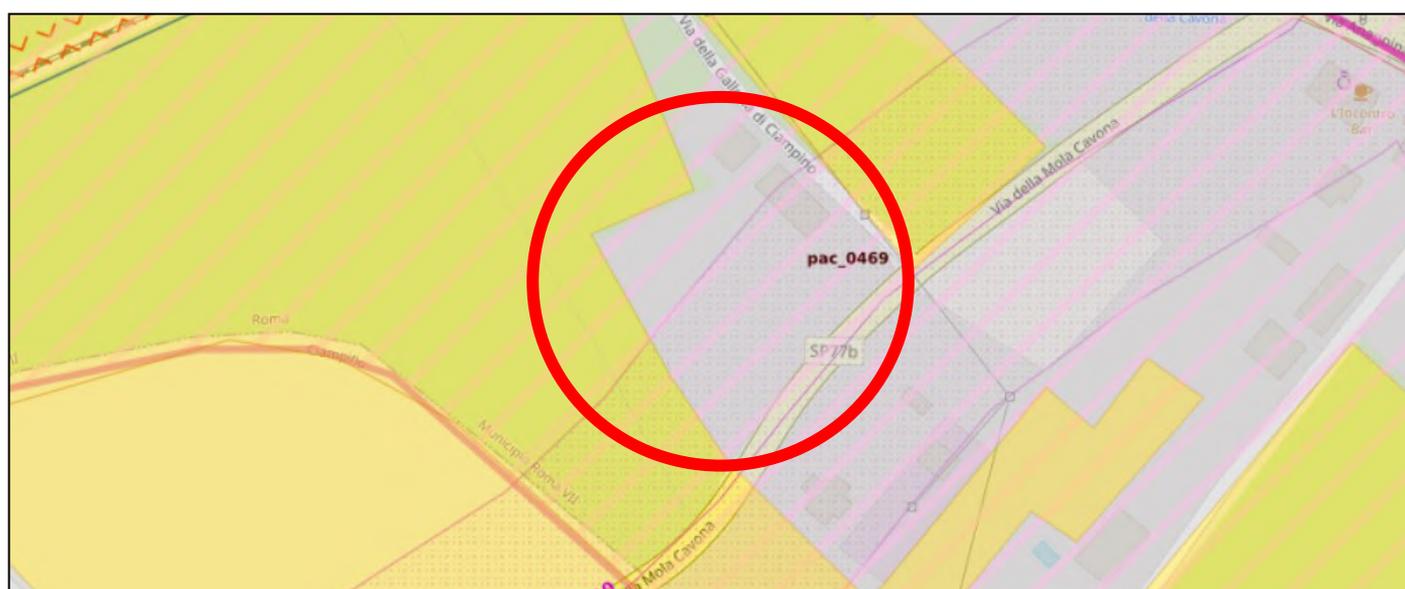
----- Punti di vista e percorsi panoramici;

----- Parchi archeologici e culturali "Ad Decimum Borghetto";

----- Sistema agrario a carattere permanente - Vigneti.



Tav. C - Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS – Tav. C"

Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU:

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Certificazioni Urbanistiche

Marca da Bollo
Assolta con
Reversale W 19365/2024
Risorse Economiche Pagamenti
Portale pagoPA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Vista la domanda presentata da [REDACTED] pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QI/2024/12519** del **19.01.2024**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art.3 comma 3 bis della L.R. n.1 del 3.01.1986, modificato comma 1 dell'art. 71 della L.R. n. 14 del 11.08.2021;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **1014** particella **1675**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo,

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Per la quasi totalità Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).
- Per la restante minima parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Infrastrutture per la mobilità: Strade (artt. 89, 90 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Certificazioni Urbanistiche

4. G8. Standard urbanistici:
- Nessuna indicazione.

Si precisa altresì che l'immobile non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma riportati negli allegati all'"Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Roma 14.02.2024

Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Il fabbricato terra-tetto cui la porzione immobiliare *de-quo* è parte, risulta realizzato in data antecedente il 1954, pertanto considerato che:

- nel 1934 venne pubblicato con delibera n°5261 del 18/08/1934 il Regolamento Generale Edilizio, che obbligava a richiedere un Autorizzazione Edilizia al Sindaco, per realizzare nuove costruzioni all'interno del territorio comunale;
- nel febbraio del 1942 fu pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale di Roma la prima Legge Urbanistica L.n°1150/1942, che imponeva di dover richiedere un'autorizzazione (licenza edilizia) per una qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell'esistente per gli immobili ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati;
- nel 1954, vigeva il Piano Regolatore approvato con Regio Decreto Legge n°981/1931, successivamente variato nel 1962. L'area cui sorge il fabbricato secondo il PRG dell'epoca veniva individuato in zona esterna al perimetro delle aree normate, in zona agricola. In tali aree, ubicate al di fuori del centro abitato, prima della Legge n. 765 del 1967 "Legge Ponte" non vi era necessità di richiedere un titolo abilitativo ai fini dell'edificazione.

Ciò nonostante, prima di esprimersi sulla regolarità edilizia, lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca:

- Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 e Roma 3 e Archivio Notarile di Roma, sono stati reperiti numerosi atti di provenienza storici ventennali ed ultraventennali riferiti all'immobile *de-quo*, fino ad una successione del 1958 in cui veniva indicato il terreno con sovrastante fabbricato rurale;
- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica PAU, esito negativo;
- Municipio VII di appartenenza, reperimento di n. 1 pratica urbanistica (C.I.L.) presentata nel 1997 per diversa distribuzione degli spazi interni, più avanti descritta;
- l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, reperimento di n. 2 domande di condono (87/74761 sot. 1) e (0/87035 sot. 2), più avanti descritte;

Alla luce di quanto detto, dato che non è stato possibile reperire alcunché riguardo il titolo abilitativo originario (licenza/progetto), lo scrivente ha ritenuto opportuno acquisire una foto aerea dall'Istituto Geografico Militare - IGM risalente al volo certificato del 3 settembre 1954 da cui si evince chiaramente la presenza del fabbricato cui l'immobile è parte (*cf. allegato 9*).

Pertanto a conclusione delle ricerche e delle considerazioni sopra esposte, si può affermare che il fabbricato alla data del 3 settembre 1954 era esistente e legittimo.



Foto aerea IGM certificata del 03/09/1954 – fotogramma 719 – serie 81 – foglio 150 – quota 6000 mt

Successivamente sono state presentate le seguenti domande di condono, più precisamente:

a) Domanda di condono prot. 87/74761 (sot. 1) presentata ai sensi della Legge 47/85 da **** Omissis **** in data 27/04/1987, riguardo all'ampliamento della superficie residenziale e del relativo terrazzo (interno 2 - piano primo) per complessivi 105,15 mq;

Il procedimento risulta concluso, con il rilascio della **Concessione in Sanatoria n. 267438 in data 17/10/2001**, per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale per complessivi 105,15 mq [residenziale mq 63,94 + (non residenziale 68,68 x 0.60) 41,20 mq];

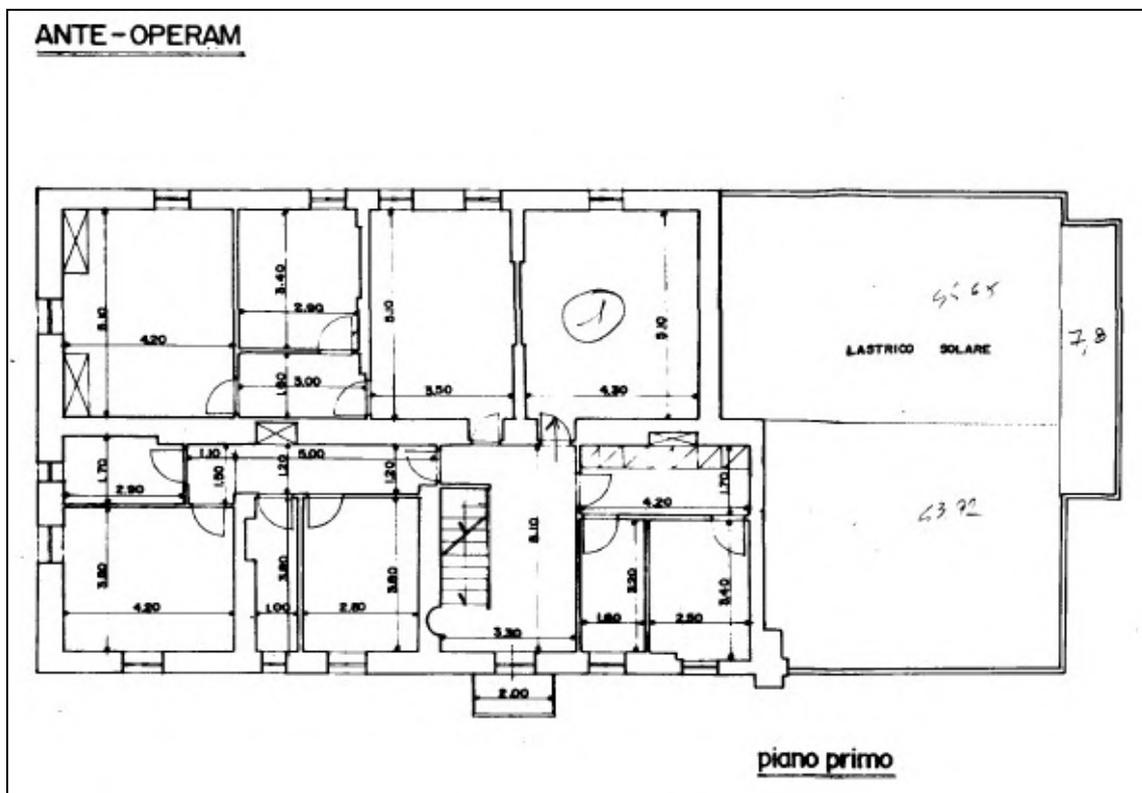
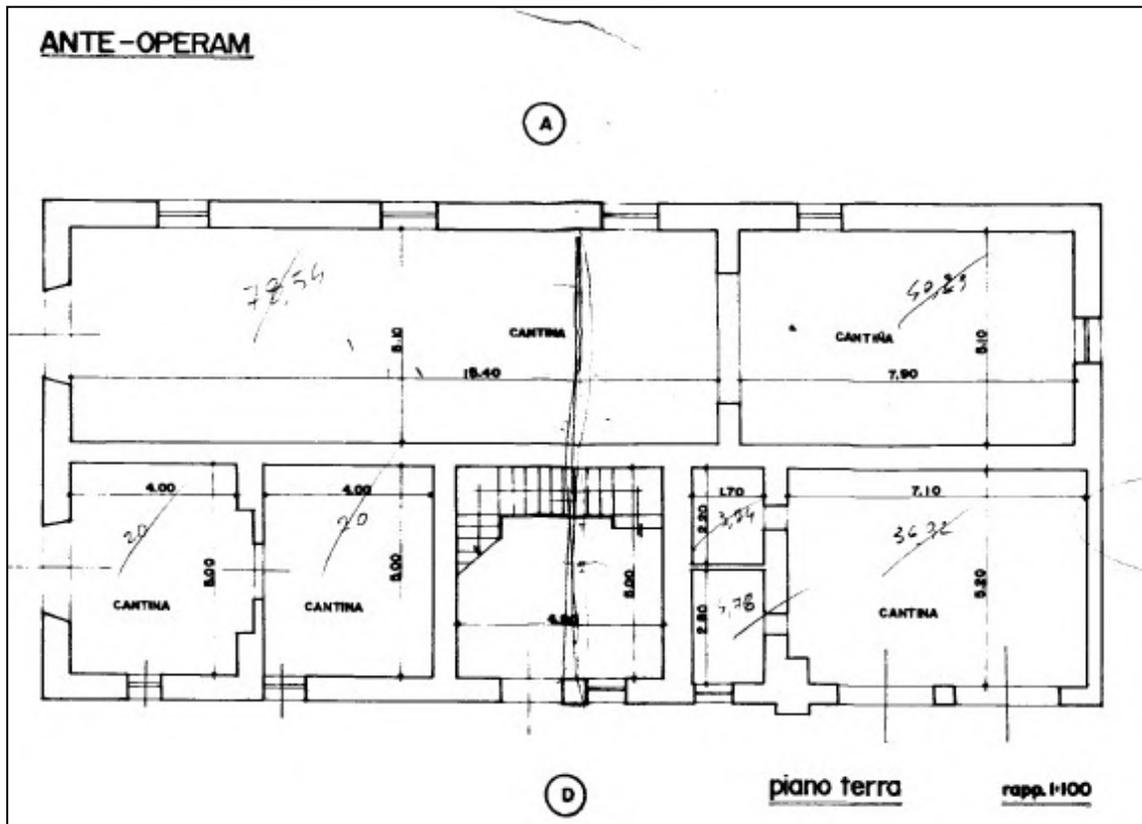
b) Domanda di condono prot. 0/87035 (sot. 2), presentata ai sensi della Legge 724/94 da **** Omissis **** in data 19/10/1989, riguardo il frazionamento del fabbricato in due porzioni abitative interno 1 e interno 2; per l'immobile *de-quo* (int. 2) viene condonata una superficie totale di mq 291,00 residenziali.

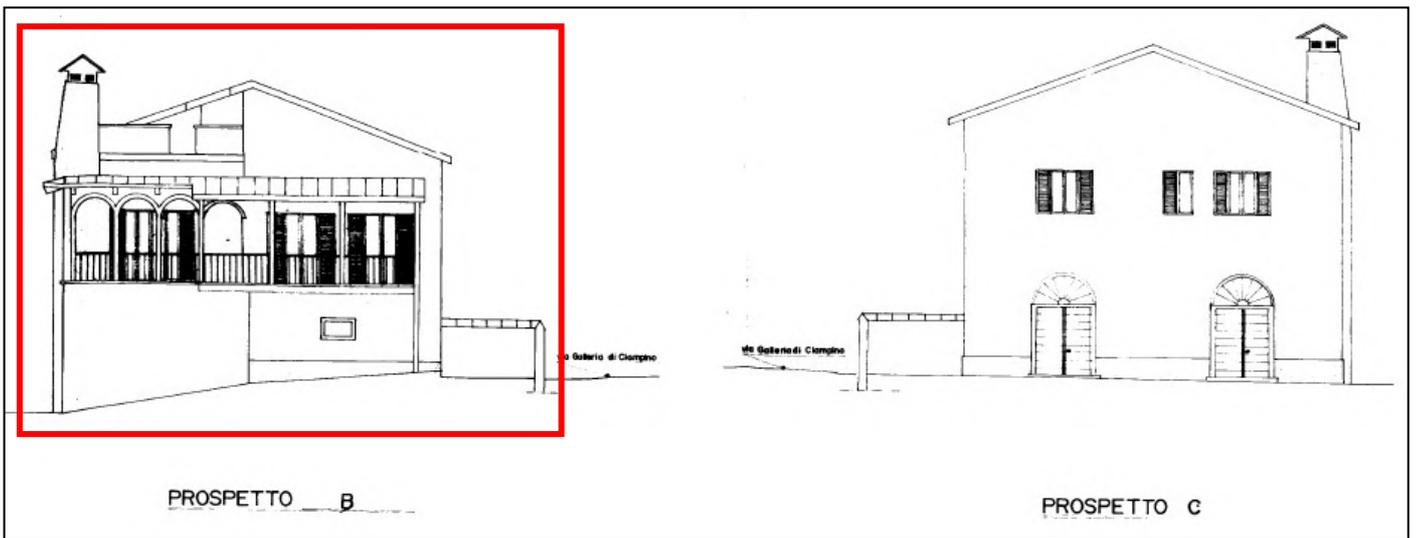
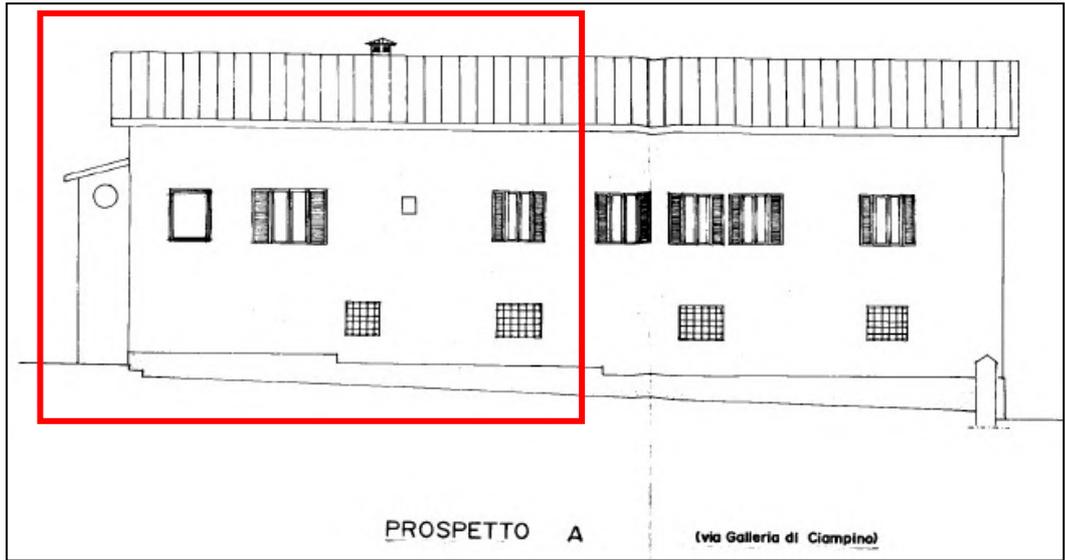
Il procedimento risulta concluso, con il rilascio della **Concessione in Sanatoria n. 267441 in data 17/10/2001**, per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale per complessivi 291,00 mq [residenziale mq 249,79 + (non residenziale 68,68 x 0.60) 41,20 mq];

Per quanto concerne il certificato di agibilità per opere condonate, si precisa che nulla è stato reperito all'interno dei fascicoli reperiti dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma - piattaforma digitale S.U.E., che si allegano integralmente (cfr allegati 10 e 11). Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite un tecnico abilitato, richiedere il certificato di agibilità per opere condonate.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

Elaborato grafico allegato alle domande di condono sopra esposte:





Rilievo fotografico allegato alle domande di condono sopra esposte:

Foto 1:



Foto 2:



Concessione edilizia in sanatoria n. 267438 del 17/10/2001 (prot. 87/74761 sot. 1):

125

Prot. n' 000074761
Anno 87

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n' 267438

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 27/04/1987
al n' di Prot. 87/000074761/001 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 105,15
sull'immobile sito in ROMA VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO 5 INT.2 I P. AMPL.

Visto il nulla osta degli enti tutari ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n' 255000 per l. 1.753.000 a titolo di oblazione Riduzione Prima Casa
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per l. 330.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per l. 137.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :



RILASCIA

Al Sig. [redacted]
con domicilio in ROMA
VIA GALLERIA DI CIAMPINO n' 5
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n' 49768/89 SUB.4
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 63,94 Non Residenziale mq. 68,68

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 17/10/2001

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

CONCESSIONARIO

Concessione edilizia in sanatoria n. 267441 del 17/10/2001 (prot. 0/87035 sot. 2):

123 marzo 029gio

Prot. n° 000087035

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 267441

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 19/10/1989
al n° di Prot. 000087035/002 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 291,00
sull'immobile sito in ROMA VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO 5 INT.2 P.T.-I P.

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 5.000.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 25.576.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 130.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316
Viste le leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :

COMUNE DI ROMA UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO 17 OTT. 2001 n° Fasc.
--

RILASCIATA

Al Sig. [redacted]
con domicilio in ROMA
VIA GALLERIA DI CIAMPINO n° 5
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n° 49768/89 SUB.4-5
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 249,79 Non Residenziale mq. 68,68

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 17/10/2001

Il sottoscritto [redacted] sotto la responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

[redacted]

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 1:

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie allegate, si può affermare che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti, lo stato attuale dell'immobile e l'elaborato grafico dei condoni reperiti, in quanto risultano essere stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato diversi interventi su muratura portante per una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché alla realizzazione di una veranda con tettoie, oltre alle lavorazioni precedentemente descritte nel quesito "*Dati catastali*", che nuovamente si elencano:

Piano terra:

- 1) Realizzazione di un angolo cottura nell'ingresso;
- 2) Demolizione del bagno adiacente il vecchio ingresso;
- 3) Demolizione del tramezzo in cucina con ampliamento di quest'ultima sul vano adiacente;
- 4) Realizzazione di una spalletta doccia nel bagno;
- 5) Realizzazione di un tramezzo nella camera 1 a creare una cabina armadio;
- 6) Ampliamento del vano finestra nella cucina;
- 7) Demolizione di parziale muratura portante adiacente l'ingresso;
- 8) Realizzazione di n. 2 ripostigli esterni per l'alloggiamento di lavatrice/caldaia con relative tettoie;

Piano primo:

- 8) Rimozione parziale di muratura portante adiacente il terrazzo;
- 9) Realizzazione di un soppalco calpestabile avente un'altezza da terra pari a 2,20 mt;
- 10) Posa in opera di una scala in ferro e legno dal terrazzo, di collegamento con il piano terreno;
- 11) Realizzazione di un balcone rispetto la planimetria catastale; Come si può evincere dagli elaborati sopra esposti "*prospetto D - pag. 43*" e "*Foto 2 - pag. 44*", tale balcone risultava esistente all'epoca della richiesta di condono, a parere dello scrivente non inserito graficamente negli elaborati grafici del piano primo (ante e stato attuale) presumibilmente per un refuso. Ad avvalorare tale tesi, dal conteggio delle superfici condonate del terrazzo, pari a "*non residenziale 68,68 mq x 0.60 = 41,20 mq*", rispetto le superfici del terrazzo/balcone attualmente esistenti pari a "*31,50 mq (terrazzo) + 3,60 mq (balcone) = 35,10 mq*", tali superfici risultano ampiamente al di sotto di quanto cononato.
- 12) Sulla planimetria catastale in atti è graficizzata una veranda al piano terra, ma dall'esame dei fascicoli di condono reperiti e dal confronto dei mq condonati, nulla risulta circa la sanatoria della stessa; inoltre al momento del sopralluogo tale veranda risultava chiusa solo lateralmente con infissi e aperta nella parte frontale di accesso, adibita come patio coperto da una tettoia fissata al terreno con copertura in legno e tegole in laterizio.

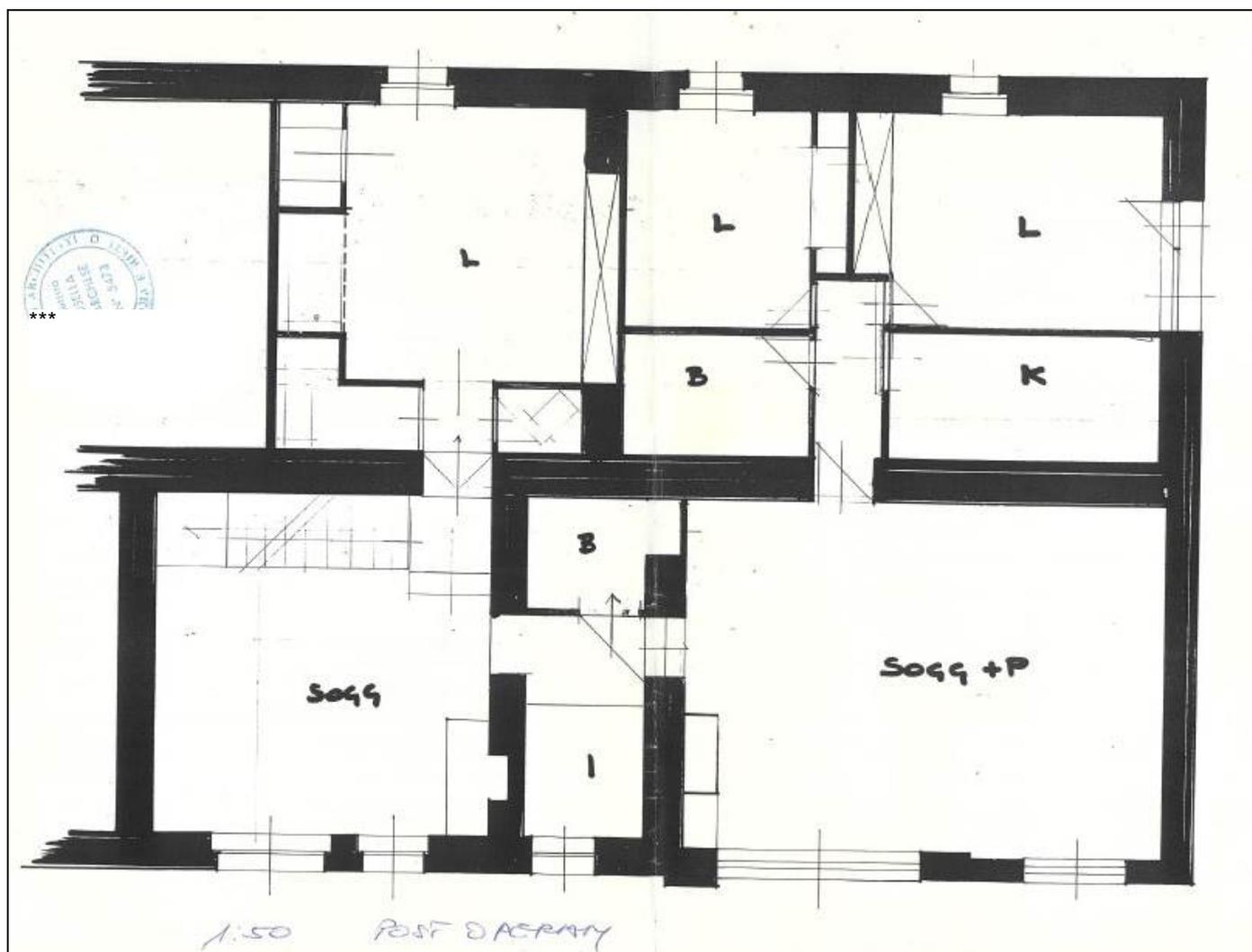
Considerate le difformità rilevate tra le planimetrie reperite e lo stato attuale dell'immobile, lo scrivente ha provveduto a presentare presso il Municipio VII (ex Mun. X) di competenza, una domanda di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii., rep. 14001 prot. CI/236808 del 06/11/2023, per la ricerca di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile pignorato dal 1985 ad oggi.

La Direzione Tecnica rispondeva: "In riferimento alla richiesta in oggetto si informa che la Banca dati degli uffici Edilizia ed Urbanistica è consultabile a partire dall'anno 1997. Da consulto del nostro database e sulla base dei dati forniti dal richiedenti, agli atti di questa Amministrazione risulta presentata la C.I.L. prot. 39401 del 30/09/1997 da **** Omissis **** inclusa di elaborato grafico che si rilascia come richiesto, in formato PDF, altro non risulta". Si allega tale risposta protocollata (*cf. allegato 8*).

Dalla visione dell'elaborato grafico e della relazione tecnica allegata, lo scrivente ha accertato che si trattava di opere eseguite nel solo piano terra al fine di realizzare un nuovo bagno e modificarne le aperture di accesso, per una diversa distribuzione degli spazi, null'altro.

Nonostante l'accesso agli atti abbia dato esito positivo con il reperimento della C.I.L. prot. 39401 del 30/09/1997 sopra esposta, lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme con l'ultima planimetria catastale in atti, in quanto molte delle lavorazioni elencate sono state realizzate *sine-titolo*, in difformità dei titoli urbanistici presentati.

Elaborato grafico C.I.L. prot. 39401 del 30/09/1997 – Post-OPERAM / Piano Terra:

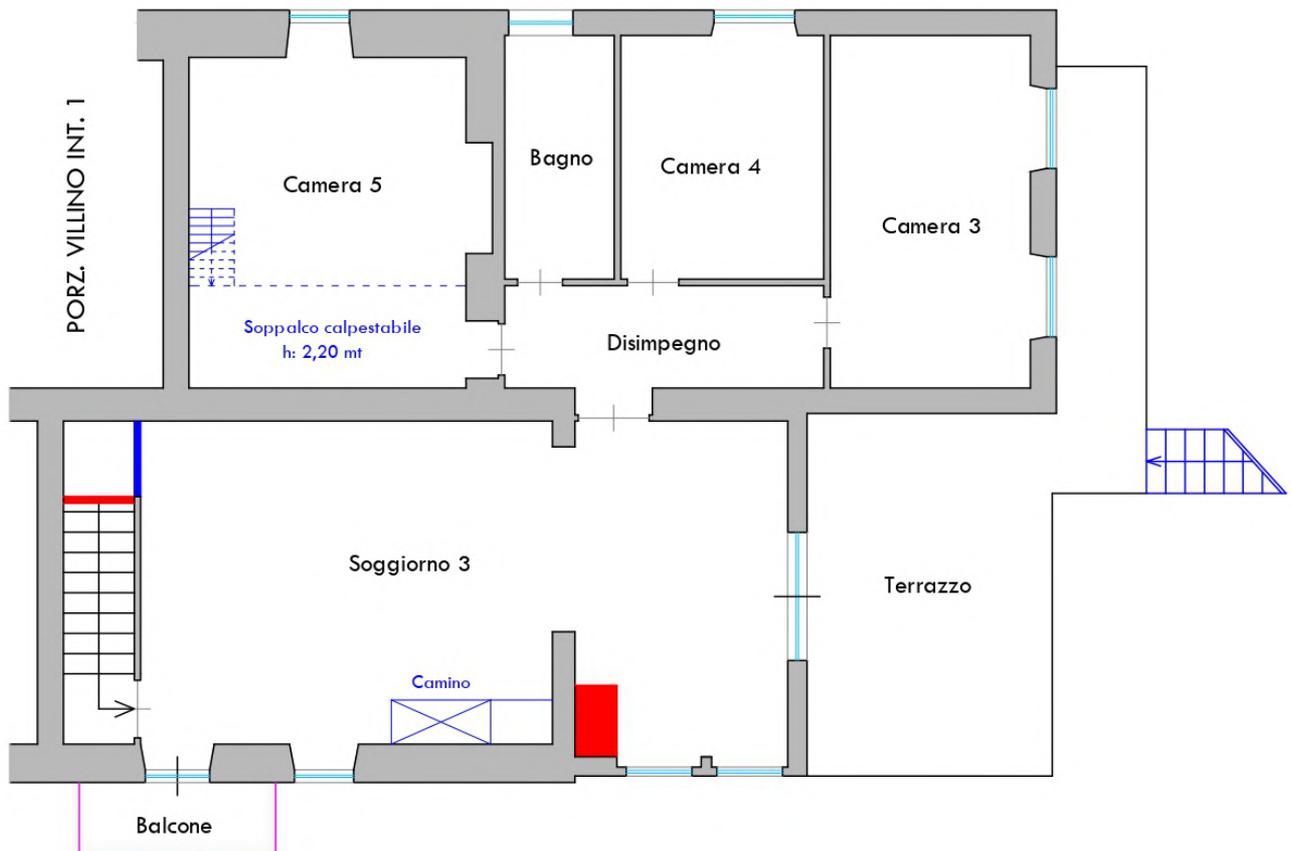


PLANIMETRIA DIFFORMITÀ

LOTTO UNICO

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Balcone non graficizzato

Bene n. 1
Piano PRIMO



CONCLUSIONI:

a) Per quanto riguarda le difformità descritte dal punto 1) al punto 6) “pag. 47”, tenuto conto dell'ampliamento del vano finestra in cucina, sarà possibile sanare tali opere realizzate senza regolari titoli urbanistico-edilizi, attraverso la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità con successivo accatastamento DOCFA, a firma di un tecnico abilitato, i cui costi comprensivi di oneri possono quantificarsi a corpo in € 3.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

b) Per quanto riguarda le difformità descritte dal punto 7) al punto 10) e al punto 12) “pag. 47”, considerato che trattasi di opere eseguite su muratura portante, realizzazione di veranda con ampliamento della superficie utile con tettoia a struttura fissa, realizzazione di un soppalco con altezza sotto al calpestio inferiore a quella minima pari a 2,40 mt e posa in opera di una scala in ferro e legno fissata al suolo, tali lavorazioni eseguite senza regolari titoli urbanistico-edilizi sono insanabili; pertanto saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi per la presentazione di una S.C.I.A. per ripristino, a firma di un tecnico abilitato e degli oneri di demolizione; tali costi, confrontando i prezzi medi dell'edilizia tramite prezzario DEI del 2023, considerato anche il conferimento dei materiali di risulta presso discariche autorizzate, possono essere quantificati a corpo in € 7.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

c) Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 11) “pag. 47”, considerato che tale balcone come già specificato non risulta graficizzato nella planimetria catastale, ma dal conteggio della superficie di condono e dal confronto del prospetto con il rilievo fotografico reperiti, risulta condonato. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, inserirlo nella pratica di S.C.I.A. per accertamento di conformità per la regolarizzazione delle opere descritte dal punto 1) al punto 6) con successivo accatastamento DOCFA a firma di un tecnico abilitato.

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.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 2:

Come precedentemente descritto, sono presenti due piccoli fabbricati e una dependance di circa 45 mq lordi, posti in opera senza regolari titoli urbanistico-edilizi; considerato che risultano ubicati su terreno agricolo, sono insanabili. Pertanto saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi per la presentazione di una S.C.I.A. per ripristino, a firma di un tecnico abilitato e degli oneri di demolizione; tali costi, confrontando i prezzi medi dell'edilizia tramite prezzario DEI del 2023, considerato anche il conferimento dei materiali di risulta presso discariche autorizzate, possono essere quantificati a corpo in € 8.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

In ultimo l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà aggiornare l'estratto di mappa per la rimozione della tettoia/veranda sine-titolo, mediante la presentazione di un nuovo Tipo Mappale a firma di un tecnico abilitato, i cui costi possono quantificarsi a corpo in € 1.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva essendo un villino indipendente con corte e terreno antistante di uso esclusivo, non risulta ricompreso in condominio, pertanto non sono presenti vincoli od oneri condominiali in essere.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 244, Sub. 5, Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, z.c. 6, cat. A/7, classe 6, consistenza 12 vani, sup. catastale 371 mq, rendita € 2.478,99 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

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

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

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Anagnina - Valle Marciana - Fosso Sant'Andrea / Via del Fosso di Sant'Andrea:

Ville e villini - valore medio: **1.743,00 €/mq**

(Quotazioni immobiliari Roma - Anagnina Valle Marciana - anno 2024).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/ANAGNINA VALLE MARCIANA - FOSSO SANT'ANDREA (VIA FOSSO DI SANT'ANDREA):

Ville e villini: **1.750,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2021).

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

- Villino paragonabile n. 1: € 480.000,00 / 170,00 mq = 2.823,52 €/mq;

- Villino paragonabile n. 2: € 259.000,00 / 180,00 mq = 1.438,88 €/mq;

- Villino paragonabile n. 3: € 445.000,00 / 220,00 mq = 2.022,72 €/mq;

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

(2.823,52 €/mq + 1.438,88 €/mq + 2.022,72 €/mq) / 3 = 6.285,12 €/mq / 3 = 2.095,04 €/mq arrotondato a **2.000,00 €/mq**

* * * *

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

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

(1.743,00 €/mq + 1.750,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 5.493,00 €/mq / 3 = 1.831,00 €/mq arrotondato a **1.800,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

351,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 631.800,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T, identificato al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 1675, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 32 ca 09, Reddito Dominicale € 96,95 - Reddito Agrario € 33,15 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

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

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

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro terreno, non locato, ad uso agricolo/vigneto in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche orografiche simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa dei valori agricoli medi della provincia di Roma per la compravendita di terreni siti nel territorio comunale, annualità 2022, Regione agraria n. 13 - pianura Aniene (VII Municipio) - Comuni di Roma:
Vigneto: 44.600,00 €/ha - 4,46 €/mq arrotondato a **5,00 €/mq**
(Quotazioni immobiliari Roma - Regione agraria n. 13 - anno 2022).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa dei terreni agricoli della Città metropolitana di Roma Capitale per i terreni ubicati nell'agro romano, anche ai sensi del vigente P.R.G.:
Vigneto: 38.750,00 €/ha - 3,87 €/mq arrotondato a **4,00 €/mq**
(Borsino immobiliare di Roma - anno 2022).

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

- *Terreno paragonabile n. 1:* € 1.050.000,00 / 34.000 mq = 30,88 €/mq;

- *Terreno paragonabile n. 2:* € 85.000,00 / 4.670 mq = 18,20 €/mq;

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

(30,88 €/mq + 18,20 €/mq) / 2 = 49,08 €/mq / 2 = 24,54 €/mq arrotondato a **25,00 €/mq**

* * * *

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

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

(5,00 €/mq + 4,00 €/mq + 25,00 €/mq) / 3 = 34,00 €/mq / 3 = 11,33 €/mq arrotondato a **15,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

3.209 mq x 15,00 €/mq = € 48.135,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porz. di villino bifamiliare Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5,	351,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 631.800,00	100,00%	€ 631.800,00

interno 2, piano T-1					
Bene N° 2 - Terreno Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T	3209,00 mq	15,00 €/mq	€ 48.135,00	100,00%	€ 48.135,00
				Valore di stima:	€ 679.935,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione tramite SCIA per accertamento di conformità + DOCFA (Bene 1)	3500,00	€
Ripristino tramite SCIA per demolizioni abusi edilizi (Bene 1)	7000,00	€
Ripristino tramite SCIA per demolizioni di piccoli manufatti (Bene 2)	8000,00	€
Aggiornamento dell'estratto di mappa tramite PREGEO con nuovo tipo mappale (Bene 2)	1000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

Bene 1:

- i costi per la regolarizzazione tramite S.C.I.A. per accertamento di conformità + nuovo accatastamento DOCFA in sanatoria, pari a € 3.500,00;
- i costi per il ripristino delle lavorazioni insanabili eseguite senza regolari titoli urbanistici comprensiva dei costi di conferimento presso discariche autorizzate, tramite S.C.I.A. per demolizione, pari a € 7.000,00;

Bene 2:

- i costi per la demolizione dei piccoli fabbricati e della dependance posti in opera, comprensiva dei costi di conferimento alle discariche autorizzate, tramite S.C.I.A. per demolizione, pari a 8.000,00;
- i costi per la modifica dell'estratto di mappa, tramite PREGEO con la presentazione di un nuovo tipo mappale, pari € 1.000,00;

Pertanto, avremo:

$$€ 679.935,00 - (€ 3.500,00 + € 7.000,00 + 8.000,00 + 1.000,00) = € 660.435,00$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 660.435,00 - 10 % = € 594.391,50 arrotondato a € 595.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 595.000,00

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 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastali
- ✓ 03_Planimetria catastale in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie attuali e difformità
- ✓ 06_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07_Atti di provenienza
- ✓ 08_Accesso agli atti – Municipio VII
- ✓ 09_Foto aerea IGM - Volo certificato del 03.09.1954
- ✓ 10_Domanda di condono 87-74761 - sot. 1
- ✓ 11_Domanda di condono 0-87035 - sot. 2
- ✓ 12_Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ 13_Quotazioni immobiliari
- ✓ 14_Scheda riassuntiva
- ✓ 15_Verbale di accesso
- ✓ 16_Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, zona Z. XIX Casal Morena - Municipio VII (ex Mun. X), ubicato nella località denominata "Valle Copella", più precisamente in Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è una porzione di villino bifamiliare terratetto immerso nel verde di proprietà esclusiva, con corte di pertinenza pavimentata e terreno antistante di oltre 3000 mq (bene n. 2) caratterizzato da piante di medio ed alto fusto come siepi, ulivi, cipressi e pini marittimi. L'accesso avviene tramite un cancello automatizzato di uso esclusivo posto al civico 5 di Via della Galleria di Ciampino, strada secondaria senza uscita "cul-de-sac" che diparte da Via della Mola Cavona. Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale articolato su due livelli suddiviso perpendicolarmente in due unità abitative, ognuna con il proprio accesso di uso esclusivo, in particolare la porzione di villino *de-quo* è contraddistinta con il numero d'interno 2. Esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive, con prospetti rifiniti da intonaco tinteggiato color terra di siena, copertura in parte a doppia falda inclinata con sovrapposizione di tegole in laterizio e in parte piana; è presente un portico scoperto al primo piano caratterizzato da finestre centinate rifinite con listelli di cortina e parapetti in ferro battuto che offrono una vista panoramica sul terreno di proprietà, accessibile anche tramite scale in ferro esterne di collegamento con il piano terreno. L'edificio è composto di due piani fuori terra, più precisamente così suddivisi: - Piano Terra: due soggiorni con camino, angolo cottura, camera da letto padronale con wc e cabina armadio, area di servizio con cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, scala di collegamento interno al piano sovrastante, tre aree esterne di corte esclusiva e una veranda con tettoia in legno ancorata al suolo e copertura di tegole di laterizio; - Piano Primo: soggiorno doppio con camino, balcone, disimpegno, tra camere da letto di cui una con soppalco in legno (h: 1,35 mt), bagno, terrazzo con portico scoperto e scale esterne in ferro di collegamento con il piano terreno. Internamente risulta in buone condizioni manutentive, rifinito anche con particolari di pregio, più precisamente: - il piano terra presenta una pavimentazione con diversi salti di quota caratterizzata per la maggior superficie in cotto antico, mentre è presente il parquet in prossimità delle scale di accesso al primo piano; i soffitti nella zona giorno sono caratterizzati da travetti tinteggiati di bianco e travi a vista color legno, mentre nella camera padronale è presente un soffitto a botte multiplo con mattoni faccia a vista. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco in tutti gli ambienti, con rivestimenti nei servizi igienici e in cucina in grès porcellanato. Le scale di collegamento con il piano superiore sono rivestite in parquet, internamente l'altezza massima è di circa 3,70 mt mentre la minima è di circa 2,90 mt nella zona di servizio. Durante l'accesso lo scrivente ha appurato che sussiste una veranda antistante il soggiorno con struttura in legno e copertura in laterizio che risulta inserita nella planimetria catastale in atti, di cui si riferisce più avanti nel quesito della regolarità urbanistica. - il piano primo presenta una pavimentazione in parquet effetto rovere in tutti gli ambienti, mentre nel bagno è presente un pavimento in cotto e rivestimento effetto pietra; le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, con controsoffitto nell'area giorno e faretti incassati. Inoltre è presente un ulteriore camino in muratura nel doppio soggiorno; l'altezza massima è di circa 3,70 mt mentre la minima è di circa 2,80 mt. Nella camera 3 è presente un soppalco calpestable con struttura in legno, utilizzato come cabina armadio, con il

piano di calpestio a 2,20 mt da terra. Gli infissi risultano essere in legno e doppio vetro, con grate antintrusione, persiane in ferro e impianto di allarme radio. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con n. 2 caldaie a servizio dei rispettivi piani, oltre a una stufa a pellet posta in cucina e una posta al primo piano nel disimpegno adiacente le camere da letto; per la fornitura di gas/metano è presente un bombolone GPL fuori terra ubicato nel giardino antistante (bene 2) di uso esclusivo. Infine, l'esecutato dichiara che l'immobile è munito di una fossa biologica tipo imhoff interrata nel giardino antistante (bene 2) per gli scarichi e un pozzo per l'approvvigionamento idrico, mentre la luce risulta allacciata alle forniture comunali. Si precisa, infine, che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti. Lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/10/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 244, Sub. 5, Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, z.c. 6, cat. A/7, classe 6, consistenza 12 vani, sup. catastale 371 mq, rendita € 2.478,99 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "**Sistema Ambientale**" - **Agro Romano - Aree agricole**.

Si precisa che è stato richiesto dal sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno *de-quo*, presso il IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - P.A.U. con prot. QI/2024/0012519 del 19/01/2024; alla data del presente elaborato non è stato ancora rilasciato dall'ufficio, pertanto il sottoscritto si riserva di integrare.

Carta per la Qualità:

- *Nulla.*

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

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

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*
- *Sistema del Paesaggio agrario: Paesaggio Agrario di Valore;*

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

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- *Vincoli dichiarativi - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Vincoli ricognitivi di legge:*

----- *aree di interesse archeologico già individuate;*

----- *fascia di rispetto beni puntuali in aree di interesse archeologico già individuate*

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

BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE:

- *Patrimonio culturale:*

----- *Tessuto urbano - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

----- *Fascia di rispetto 50 m - viabilità antica; - Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale:*

----- *Punti di vista e percorsi panoramici;*

----- *Parchi archeologici e culturali "Ad Decimum Borghetto";*

----- *Sistema agrario a carattere permanente - Vigneti.*

- **Bene N° 2** - Il secondo bene oggetto di pignoramento è un terreno attiguo alla porzione di villino descritto quale bene n. 1, con accesso su Via della Galleria di Ciampino n. 5, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'immobile in questione è un terreno agricolo adibito come corte di pertinenza del villino (bene 1), coltivato principalmente da piante di medio ed alto fusto quali siepi, ulivi, cipressi e pini marittimi. Presenta una forma irregolare e leggermente scoscesa, caratterizzato da un vialetto interno in ghiaia bianca delimitato con mattoncini, adibito anche come parcheggio, che diparte dal cancello d'accesso verso il villino (bene 1) e continua fino in fondo al terreno. E' presente un impianto di illuminazione artificiale con lampioncini da giardino posti lungo tale vialetto. Nelle vicinanze con il villino, sono presenti numerosi ulivi ornamentali e siepi, mentre al delimitare del terreno con la Via della Mola Cavona numerosi cipressi che garantiscono una totale privacy della proprietà dalla strada di pubblico passaggio. In fondo al terreno con il delimitare verso altra proprietà sono ubicati numerosi pini marittimi. All'interno del terreno, risultano ubicati in totale due piccoli fabbricati e una dependance di circa 45 mq di un solo piano fuori terra, posti in opera distanti fra loro. Si precisa che i due piccoli fabbricati risultano adibiti come ricovero attrezzi, con struttura in legno e copertura in tegole di pvc; il terzo risulta ubicato nelle vicinanze del villino e del cancello d'accesso, adibito come dependance residenziale, completo degli allacci alle forniture domestiche idriche ed elettriche. Si precisa che tali fabbricati risultano essere posti in opera senza regolari titoli urbanistico-edilizi, che si riferirà più avanti nel quesito della "Regolarità edilizia". L'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 1675, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 32 ca 09, Reddito Dominicale € 96,95 - Reddito Agrario € 33,15 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "**Sistema Ambientale**" - **Agro Romano - Aree agricole**.

Si precisa che è stato richiesto dal sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno *de-quo*, presso il IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - P.A.U. con prot. QI/2024/0012519 del 19/01/2024; alla data del presente elaborato non è stato ancora rilasciato dall'ufficio, pertanto il sottoscritto si riserva di integrare.

Carta per la Qualità:

- *Nulla.*

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

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

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*
- *Sistema del Paesaggio agrario: Paesaggio Agrario di Valore;*

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

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*
- *Vincoli dichiarativi - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Vincoli ricognitivi di legge:*
 - *aree di interesse archeologico già individuate;*
 - *fascia di rispetto beni puntuali in aree di interesse archeologico già individuate*

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

BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE:

- *Patrimonio culturale:*
 - *Tessuto urbano - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*
 - *Fascia di rispetto 50 m - viabilità antica; - Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale;*

----- *Punti di vista e percorsi panoramici;*

----- *Parchi archeologici e culturali "Ad Decimum Borghetto";*

----- *Sistema agrario a carattere permanente - Vigneti.*

Prezzo base d'asta: € 595.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 350/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 595.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di villino bifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1014, Part. 244, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	351,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava complessivamente in un buono stato conservativo, con finiture interne di pregio.		
Descrizione:	<p>Porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, zona Z. XIX Casal Morena - Municipio VII (ex Mun. X), ubicato nella località denominata "Valle Copella", più precisamente in Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è una porzione di villino bifamiliare terra-tetto immerso nel verde di proprietà esclusiva, con corte di pertinenza pavimentata e terreno antistante di oltre 3000 mq (bene n. 2) caratterizzato da piante di medio ed alto fusto come siepi, ulivi, cipressi e pini marittimi. L'accesso avviene tramite un cancello automatizzato di uso esclusivo posto al civico 5 di Via della Galleria di Ciampino, strada secondaria senza uscita "cul-de-sac" che diparte da Via della Mola Cavona. Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale articolato su due livelli suddiviso perpendicolarmente in due unità abitative, ognuna con il proprio accesso di uso esclusivo, in particolare la porzione di villino <i>de-quo</i> è contraddistinta con il numero d'interno 2. Esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive, con prospetti rifiniti da intonaco tinteggiato color terra di siena, copertura in parte a doppia falda inclinata con sovrapposizione di tegole in laterizio e in parte piana; è presente un portico scoperto al primo piano caratterizzato da finestre centinate rifinite con listelli di cortina e parapetti in ferro battuto che offrono una vista panoramica sul terreno di proprietà, accessibile anche tramite scale in ferro esterne di collegamento con il piano terreno. L'edificio è composto di due piani fuori terra, più precisamente così suddivisi: - Piano Terra: due soggiorni con camino, angolo cottura, camera da letto padronale con wc e cabina armadio, area di servizio con cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, scala di collegamento interno al piano sovrastante, tre aree esterne di corte esclusiva e una veranda con tettoia in legno ancorata al suolo e copertura di tegole di laterizio; - Piano Primo: soggiorno doppio con camino, balcone, disimpegno, tra camere da letto di cui una con soppalco in legno (h: 1,35 mt), bagno, terrazzo con portico scoperto e scale esterne in ferro di collegamento con il piano terreno. Internamente risulta in buone condizioni manutentive, rifinito anche con particolari di pregio, più precisamente: - il piano terra presenta una pavimentazione con diversi salti di quota caratterizzata per la maggior superficie in cotto antico, mentre è presente il parquet in prossimità delle scale di accesso al primo piano; i soffitti nella zona giorno sono caratterizzati da travetti tinteggiati di bianco e travi a vista color legno, mentre nella camera padronale è presente un soffitto a botte multiplo con mattoni faccia a vista. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco in tutti gli ambienti, con rivestimenti nei servizi igienici e in cucina in grès porcellanato. Le scale di collegamento con il piano superiore sono rivestite in parquet, internamente l'altezza massima è di circa 3,70 mt mentre la minima è di circa 2,90 mt nella zona di servizio. Durante l'accesso lo scrivente ha appurato che sussiste una veranda antistante il soggiorno con struttura in legno e copertura in laterizio che risulta inserita nella planimetria catastale in atti, di cui si riferisce più avanti nel quesito della regolarità urbanistica. - il piano primo presenta una pavimentazione in parquet effetto rovere in tutti gli ambienti, mentre nel bagno è presente un pavimento in cotto e rivestimento effetto pietra; le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco, con controsoffitto nell'area giorno e faretto incassati. Inoltre è presente un ulteriore camino in muratura nel doppio soggiorno; l'altezza massima è di circa 3,70 mt mentre la minima è di circa 2,80 mt. Nella camera 3 è presente un soppalco calpestabile con struttura in legno, utilizzato come cabina armadio, con il piano di calpestio a 2,20 mt da terra. Gli infissi risultano essere in legno e doppio vetro, con grate antintrusione, persiane in ferro e impianto di allarme radio. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con n. 2 caldaie a servizio dei rispettivi piani, oltre a una stufa a pellet posta in cucina e una posta al primo piano nel disimpegno adiacente le camere da letto; per la fornitura di gas/metano è presente un bombolone GPL fuori terra ubicato nel giardino antistante (bene 2) di uso esclusivo. Infine, l'esecutato dichiara che l'immobile è munito di una fossa biologica tipo imhoff interrata nel giardino antistante (bene 2) per gli scarichi e un pozzo per l'approvvigionamento idrico, mentre la luce risulta allacciata alle forniture comunali. Si precisa, infine, che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti. Lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/10/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute</p>		

	procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 244, Sub. 5, Via della Galleria di Ciampino n. 5, interno 2, piano T-1, z.c. 6, cat. A/7, classe 6, consistenza 12 vani, sup. catastale 371 mq, rendita € 2.478,99 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Galleria di Ciampino n. 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1014, Part. 1675, Qualità Vigneto	Superficie	3209,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata alla data di accesso versava complessivamente in un discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento è un terreno attiguo alla porzione di villino descritto quale bene n. 1, con accesso su Via della Galleria di Ciampino n. 5, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'immobile in questione è un terreno agricolo adibito come corte di pertinenza del villino (bene 1), coltivato principalmente da piante di medio ed alto fusto quali siepi, ulivi, cipressi e pini marittimi. Presenta una forma irregolare e leggermente scoscesa, caratterizzato da un vialetto interno in ghiaia bianca delimitato con mattoncini, adibito anche come parcheggio, che diparte dal cancello d'accesso verso il villino (bene 1) e continua fino in fondo al terreno. E' presente un impianto di illuminazione artificiale con lampioncini da giardino posti lungo tale vialetto. Nelle vicinanze con il villino, sono presenti numerosi ulivi ornamentali e siepi, mentre al delimitare del terreno con la Via della Mola Cavona numerosi cipressi che garantiscono una totale privacy della proprietà dalla strada di pubblico passaggio. In fondo al terreno con il delimitare verso altra proprietà sono ubicati numerosi pini marittimi. All'interno del terreno, risultano ubicati in totale due piccoli fabbricati e una dependance di circa 45 mq di un solo piano fuori terra, posti in opera distanti fra loro. Si precisa che i due piccoli fabbricati risultano adibiti come ricovero attrezzi, con struttura in legno e copertura in tegole di pvc; il terzo risulta ubicato nelle vicinanze del villino e del cancello d'accesso, adibito come dependance residenziale, completo degli allacci alle forniture domestiche idriche ed elettriche. Si precisa che tali fabbricati risultano essere posti in opera senza regolari titoli urbanistico-edilizi, che si riferirà più avanti nel quesito della "Regolarità edilizia". L'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 1014, Part. 1675, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 32 ca 09, Reddito Dominicale € 96,95 - Reddito Agrario € 33,15 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO N. 5, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 10/07/2018
Reg. gen. 81790 - Reg. part. 14898
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Rogante: Rossella Sartorelli
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 9700
N° raccolta: 8716

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 26/04/2023
Reg. gen. 51912 - Reg. part. 37465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****